

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	1 di 30

Organizzazione



6B INVESTIMENTI S.P.A.

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

RELAZIONE ESG 2025

DOCUMENTO DI ANALISI ESG ***STATO ATTUALE E OBIETTIVI FUTURI***

Stato delle revisioni		
Revisione	Motivo	Data
0	Bozza di prima emissione	15/05/2026
1	Prima Revisione	18/05/2026
2	Seconda Revisione	19/05/2026
3	Revisione Definitiva	20/05/2026
4	Ultima Revisione	25/05/2026

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	2 di 30

INDICE

1	Introduzione	3
2	Profilo aziendale	4
2.1	Introduzione	4
2.2	Mercati di riferimento e stakeholder	5
2.3	Relazioni con il territorio, conduttori e filiera locale	5
3	Il percorso ESG dell'azienda	7
3.1	Introduzione	7
3.2	Sviluppo impianti fotovoltaici e CER	8
3.3	Investimenti orientati alla transizione sostenibile	9
4	Impatti ambientali	11
4.1	Introduzione	11
4.2	Consumi energetici	11
4.3	Investimenti Finanziari	15
4.4	Emissioni di gas serra	16
4.5	Biodiversità e uso del suolo	20
5	Dimensione sociale	21
5.1	Relazioni con i conduttori	21
5.2	Rapporto con i fornitori	21
5.3	Transizione energetica e impatti territoriali	22
6	Governance e investimenti	23
6.1	Struttura di governance e approccio gestionale	23
6.2	Investimenti finanziari	24
7	Sviluppi e impegni futuri	26
8	NOTE METODOLOGICHE E RIFERIMENTI	29
8.1	Allegati	30

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	3 di 30

1 Introduzione

Il presente documento descrive le principali caratteristiche dell'azienda, gli impatti ambientali, sociali e di governance individuati nel corso delle attività di analisi svolte nel 2025 e le principali linee di sviluppo che 6B Investimenti S.p.A. intende perseguire nei prossimi anni.

Nel corso del 2025 l'azienda ha avviato un primo percorso strutturato di analisi e integrazione dei temi ambientali, sociali e di governance (ESG) nelle proprie attività e nei processi decisionali, con l'obiettivo di sviluppare progressivamente una maggiore consapevolezza rispetto agli impatti indirettamente associati al patrimonio immobiliare, ai consumi energetici degli immobili locati e agli investimenti finanziari detenuti.

Il percorso ESG avviato non viene considerato dall'azienda esclusivamente come attività di rendicontazione, ma come un processo progressivo di analisi, monitoraggio e integrazione dei temi ambientali e climatici nelle future strategie di gestione immobiliare e di investimento.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	4 di 30

2 Profilo aziendale

2.1 Introduzione

6B Investimenti S.p.A. è una società per azioni a conduzione familiare fondata nel 2007 ad Arezzo, attiva prevalentemente nella gestione e valorizzazione di patrimoni immobiliari commerciali e direzionali.

Ragione sociale	6B Investimenti S.p.A.
Sede legale	Via XXV Aprile, 38 — 52100 Arezzo (AR)
Codice ATECO prevalente	68.11 — Compravendita e locazione di beni immobili propri
LEI	815600B8A52210DE0945
Ricavi e altri proventi 2025	3.084.000 euro
Numero dipendenti	0
Immobili in portafoglio	18 (superficie catastale totale: 24.257 m²)
Anno di fondazione	2007

Nel corso degli anni l'azienda ha sviluppato un portafoglio immobiliare composto da 18 immobili, prevalentemente a destinazione commerciale, localizzati principalmente in Toscana e Umbria, con concentrazione nelle province di Arezzo e Firenze. Il patrimonio comprende inoltre unità a uso direzionale, residenziale e locali di servizio.

I principali conduttori degli immobili sono operatori della GDO quali Conad, Penny Market, Euronics e Cisalfa Sport, affiancati da imprese locali di piccole dimensioni.

L'attività aziendale si basa su un modello orientato alla gestione di lungo periodo degli immobili, attraverso rapporti consolidati con i conduttori, attenzione alla sostenibilità economica delle attività insediate e valorizzazione progressiva del patrimonio immobiliare.

Accanto all'attività immobiliare, gli investimenti finanziari rappresentano una componente rilevante della strategia aziendale. Una quota significativa del patrimonio è infatti destinata a strumenti finanziari diversificati, tra cui gestioni patrimoniali, fondi e titoli. L'azienda realizza inoltre investimenti tramite piattaforme di crowdfunding orientate prevalentemente a operazioni di riqualificazione immobiliare, efficientamento energetico e sviluppo di progetti legati alle energie rinnovabili.

L'azienda è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, con una prevalente presenza femminile. La struttura organizzativa, caratterizzata da una forte continuità gestionale e da una conduzione familiare consolidata nel tempo, favorisce un approccio decisionale diretto e orientato a una visione di lungo periodo.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	5 di 30

2.2 Mercati di riferimento e stakeholder

6B Investimenti S.p.A. opera prevalentemente nelle regioni Toscana e Umbria, con particolare presenza nelle province di Arezzo e Firenze.

I principali stakeholder con cui l'azienda interagisce nello svolgimento delle proprie attività sono rappresentati da:

- conduttori degli immobili;
- professionisti e consulenti tecnici;
- imprese e fornitori coinvolti nelle attività manutentive e di riqualificazione;
- istituti finanziari e intermediari degli investimenti;
- territori e comunità locali nei quali sono localizzati gli immobili;
- soggetti coinvolti nello sviluppo di progetti energetici e Comunità Energetiche Rinnovabili (CER).

2.3 Relazioni con il territorio, conduttori e filiera locale

La gestione del patrimonio immobiliare da parte di 6B Investimenti S.p.A. è caratterizzata da un approccio diretto e relazionale nei confronti dei conduttori, dei professionisti e dei soggetti coinvolti nelle attività aziendali.

L'azienda attribuisce particolare importanza alla continuità dei rapporti nel tempo, ritenendo la stabilità delle relazioni con i conduttori un elemento rilevante sia per la valorizzazione del patrimonio immobiliare sia per la sostenibilità economica delle attività ospitate negli immobili di proprietà.

In tale contesto, l'azienda adotta, ove possibile, approcci orientati alla flessibilità gestionale e alla ricerca di soluzioni condivise con i conduttori, anche attraverso la definizione di condizioni economiche sostenibili e coerenti con le esigenze di continuità delle attività presenti sul territorio.

Nel corso degli anni, in specifiche situazioni caratterizzate da difficoltà economiche o da fasi di avvio delle attività commerciali, l'azienda ha adottato soluzioni improntate alla gradualità dei canoni di locazione e al supporto alla continuità operativa dei conduttori.

Le attività di manutenzione e riqualificazione immobiliare vengono sviluppate prevalentemente attraverso il coinvolgimento di professionisti, imprese e fornitori operanti sul territorio, con una preferenza per operatori locali situati in prossimità degli immobili di proprietà.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	6 di 30

I fornitori comprendono liberi professionisti e imprese specializzate (edili, elettriche e idrauliche), nonché ditte individuali con le quali l'azienda ha instaurato rapporti consolidati di collaborazione e fiducia reciproca da oltre vent'anni. Tali collaboratori esterni vengono selezionati sulla base di criteri di qualità, affidabilità e continuità dei rapporti professionali, al fine di garantire qualità gestionale e conoscenza diretta delle caratteristiche degli immobili e dei contesti territoriali nei quali l'azienda opera.

L'attenzione al territorio si riflette anche nella volontà di promuovere, ove possibile, interventi orientati al miglioramento energetico degli edifici e allo sviluppo di iniziative connesse alla produzione di energia rinnovabile. In tale contesto, l'azienda considera particolarmente rilevante il futuro sviluppo delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), ritenute uno strumento potenzialmente in grado di favorire modelli locali di produzione e condivisione dell'energia più sostenibili e collaborativi, con ricadute positive sia sotto il profilo ambientale sia rispetto alla resilienza energetica delle attività insediate negli immobili di proprietà.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	7 di 30

3 Il percorso ESG dell'azienda

3.1 Introduzione

Nel corso del 2025, 6B Investimenti S.p.A. ha avviato un primo percorso strutturato sui temi Ambientali, Sociali e di Governance (ESG), con l'obiettivo di sviluppare una maggiore comprensione rispetto agli impatti associati alle proprie attività e orientare le future scelte gestionali e di investimento verso criteri di maggiore sostenibilità e resilienza nel lungo periodo.

L'avvio di tale percorso nasce dalla consapevolezza che, pur trattandosi di una realtà caratterizzata da una limitata operatività diretta, le attività aziendali risultano indirettamente connesse a tematiche rilevanti sotto il profilo climatico, energetico e territoriale. Tali impatti risultano associati in particolare alla gestione del patrimonio immobiliare, ai consumi energetici degli immobili locati, alle scelte di investimento finanziario e agli interventi di riqualificazione.

In questo quadro, nel 2025 è stata costituita una nuova linea interna di attività dedicata ai temi ambientali e alla sostenibilità, che coordina lo sviluppo della strategia ESG, gli investimenti in impianti fotovoltaici, le operazioni di crowdfunding sostenibile e le attività di analisi degli impatti ambientali.

I temi ESG sono stati progressivamente introdotti nelle riunioni periodiche del Consiglio di Amministrazione, come parte del processo di pianificazione strategica aziendale. L'obiettivo dichiarato di questo primo anno è la presa di consapevolezza: comprendere dove si trovano gli impatti, costruire gli strumenti per misurarli, avviare le prime iniziative concrete. A supporto di queste attività sono stati seguiti in azienda numerosi corsi di formazione online su piattaforme certificate sulle tematiche di Carbon Footprint, Energy manager, Life Cycle Assessment ed Energie Rinnovabili, con lo scopo di formare e sensibilizzare il consiglio di Amministrazione su tematiche fondamentali del percorso.

In tale contesto, nel corso del 2025 l'azienda ha avviato un'analisi strutturata dei propri impatti ambientali, comprendente la realizzazione del primo inventario delle emissioni di gas a effetto serra (Carbon Footprint) redatto secondo gli standard ISO 14064-1:2018 e GHG Protocol.

Questa analisi è stata sviluppata non esclusivamente come esercizio di rendicontazione, ma come strumento di comprensione rispetto agli impatti climatici direttamente e indirettamente associati alle attività aziendali.

Lo studio ha consentito all'azienda di identificare le principali fonti emissive associate alle proprie attività e di avviare una riflessione strutturata sulle possibili future linee di miglioramento in ambito energetico, immobiliare e finanziario.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	8 di 30

Parallelamente, l'azienda ha iniziato a integrare considerazioni ambientali e climatiche nelle valutazioni relative agli investimenti finanziari e immobiliari, con crescente attenzione ai temi dell'efficientamento energetico, della produzione di energia da fonti rinnovabili, della condivisione di energia all'interno di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), della riqualificazione degli edifici e degli investimenti orientati alla sostenibilità.

L'approccio adottato si trova attualmente in una fase iniziale di sviluppo, orientata al rafforzamento delle attività di monitoraggio e all'integrazione progressiva dei temi ESG nelle attività aziendali.

3.2 Sviluppo impianti fotovoltaici e CER

Nel corso del 2025 l'azienda ha avviato la progettazione di cinque impianti fotovoltaici da realizzarsi sulle coperture di immobili di proprietà, per una potenza complessiva prossima a 1 MWp.

L'entrata in esercizio degli impianti è prevista nel corso del 2026.

IMPIANTO	IMPIANTO kWp	PRODUZIONE STIMATA kWh/anno	ENERGIA CONDIVISA CER kWh/anno
PISA	68,64	85.800	68.640
LIVORNO	109,21	136.513	109.210
AREZZO	278,96	348.700	278.960
AREZZO	501,16	626.450	501.160
SANSEPOLCRO	40,00	50.000	0
TOTALE	997,97	1.247.463	957.970

Tabella 1: Caratteristiche degli impianti fotovoltaici progettati nel 2025 che entreranno in esercizio nel 2026.

L'iniziativa rappresenta una delle principali linee di sviluppo della strategia ambientale dell'azienda e nasce con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio immobiliare esistente attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili, la riduzione delle emissioni climalteranti associate ai consumi energetici e il rafforzamento della resilienza energetica degli immobili.

Quattro degli impianti progettati saranno destinati all'alimentazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), in cui l'azienda entrerà a far parte come produttore, favorendo modelli locali di produzione e condivisione dell'energia coerenti con i principi della transizione energetica e della sostenibilità territoriale. Si stima e auspica a regime una condivisione e un autoconsumo medio di energia con i consumatori delle comunità energetiche dell'80% del totale immesso in rete. La percentuale sarà monitorata e valutata annualmente grazie ai dati forniti dal GSE.

La percentuale di autoconsumo dell'energia condivisa dagli impianti dipenderà molto dalla quantità e dal mix di consumatori che la comunità energetica, e in parte la 6b Investimenti S.p.A. con il suo contributo, riuscirà a coinvolgere. Sarà uno degli obiettivi dell'azienda cercare nel corso degli anni

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	9 di 30

di portare questa percentuale più vicina possibile al 100%, favorendo la partecipazione bilanciata tra consumatori privati e aziende.

Uno degli impianti invece, localizzato presso l'immobile di Sansepolcro, sarà destinato all'alimentazione diretta dell'attività del conduttore dell'edificio, contribuendo alla riduzione dei consumi energetici dello stesso e dei costi associati. L'iniziativa rappresenta un esempio concreto di integrazione tra obiettivi ambientali, attenzione alla sostenibilità economica delle attività insediate e rafforzamento delle relazioni con i soggetti operanti sul territorio e negli immobili di proprietà.

È inoltre già presente un impianto fotovoltaico da 28,8 kWp installato su uno degli immobili di proprietà dell'azienda su iniziativa del conduttore e di proprietà dello stesso. L'energia prodotta è interamente autoconsumata in sito, a servizio dell'attività commerciale dell'edificio.

L'approccio adottato dall'azienda nello sviluppo delle future Comunità Energetiche Rinnovabili non è orientato esclusivamente alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ma anche alla creazione di configurazioni energetiche maggiormente integrate con il territorio e con le attività presenti negli immobili di proprietà.

In tale contesto, 6B Investimenti S.p.A. intende sviluppare progressivamente un ruolo attivo nella promozione delle CER, non soltanto come soggetto produttore di energia ma anche come promotore di modelli collaborativi di condivisione energetica a livello locale. L'azienda prevede infatti di contribuire alla diffusione delle Comunità Energetiche attraverso attività informative e di coinvolgimento rivolte a conduttori, imprese, enti e ulteriori soggetti potenzialmente interessati alla partecipazione alle configurazioni energetiche condivise.

L'obiettivo è favorire, nel medio periodo, la creazione di reti locali di produzione e consumo dell'energia maggiormente resilienti e sostenibili, promuovendo il progressivo coinvolgimento di ulteriori consumatori e produttori all'interno delle future configurazioni CER sviluppate sul territorio.

3.3 Investimenti orientati alla transizione sostenibile

Nel corso del 2025, 6B Investimenti S.p.A. ha deciso di esplorare una nuova tipologia di investimenti realizzati tramite tre piattaforme di crowdfunding autorizzate e specializzate, affiancando queste iniziative agli investimenti finanziari più tradizionali detenuti presso istituti bancari.

La scelta di operare attraverso piattaforme di lending crowdfunding nasce dalla volontà di avere un controllo più diretto sulla selezione dei singoli progetti, orientando le scelte verso iniziative con caratteristiche ambientali e sociali coerenti con i valori e gli obiettivi ESG dell'azienda. L'importo totale degli investimenti crowdfunding rappresenta nel 2025 una minima percentuale degli

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	10 di 30

investimenti finanziari totali (circa lo 0,2% del totale investito). L'azienda è consapevole della componente di rischio elevata insita in questa tipologia di investimenti, ed è per questo che ha approcciato questa nuova attività con cautela e un'attenta analisi dei progetti e dei soggetti proponenti, diversificando e frammentando il capitale investito per calmierare e distribuire il rischio.

Piattaforma	Focus	N° progetti
Ener2Crowd	Energie rinnovabili ed efficientamento energetico	6
Trusters	Riqualificazione immobiliare (classe A+)	8
BuildLenders	Efficientamento immobiliare (classi B/C)	3
Totale		17

Tabella 2: investimenti tramite piattaforme di crowdfunding nel 2025

Tramite “Ener2Crowd” l'azienda ha finanziato sei progetti nel settore delle energie rinnovabili e dell'efficientamento energetico. Tra le iniziative sostenute figurano impianti fotovoltaici su coperture agricole e industriali, tra cui un progetto localizzato in Francia per la realizzazione di 19 impianti da circa 7,5 MWp complessivi. Sono inoltre presenti investimenti in progetti di efficientamento energetico di edifici commerciali e di riqualificazione energetica, accanto a un'iniziativa orientata alla sostenibilità della filiera agroalimentare, con attenzione alla riduzione degli sprechi, alla valorizzazione dei sottoprodotti e alla tracciabilità dei processi produttivi.

Gli investimenti tramite le piattaforme “Trusters” e “BuildLenders” hanno riguardato invece operazioni di riqualificazione e ristrutturazione immobiliare, un ambito considerato particolarmente coerente con il settore di attività dell'azienda e con il crescente interesse verso i temi dell'efficienza energetica e della qualità del patrimonio edilizio.

I progetti finanziati tramite “Trusters”, otto operazioni distribuite in diverse città del nord Italia, sono orientati al raggiungimento della classe energetica A+, con interventi che comprendono demolizione e ricostruzione o ristrutturazione profonda degli edifici esistenti. I tre progetti BuildLenders puntano invece a classi energetiche B e C, attraverso interventi di isolamento termico, sostituzione impiantistica, installazione di pompe di calore, sistemi fotovoltaici, accumuli elettrici e tecnologie LED ad alta efficienza.

L'azienda considera questi investimenti una fase di sviluppo della propria capacità di selezione e valutazione di iniziative ESG nel contesto finanziario, con l'intenzione di incrementarne progressivamente la quota nei prossimi anni, ampliando al contempo la gamma di tematiche e settori sostenuti.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	11 di 30

4 Impatti ambientali

4.1 Introduzione

Gli impatti ambientali associati alle attività di 6B Investimenti S.p.A. risultano strettamente connessi alla natura del modello di business dell'azienda, basato prevalentemente sulla gestione di patrimoni immobiliari e su attività di investimento finanziario.

I principali aspetti ambientali rilevanti sono:

- I consumi energetici degli immobili di proprietà concessi in locazione (gestiti e pagati dai conduttori)
- Gli impatti indirettamente associati agli investimenti finanziari detenuti
- Gli interventi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio immobiliare
- Lo sviluppo di iniziative legate alla transizione energetica e alla produzione di energia da fonti rinnovabili

L'azienda non svolge attività industriali o manifatturiere e presenta una limitata operatività diretta sotto il profilo energetico e ambientale. Gli impatti ambientali maggiormente significativi risultano pertanto prevalentemente indiretti e associati all'utilizzo degli immobili concessi in locazione e alle attività finanziate attraverso gli investimenti detenuti.

4.2 Consumi energetici

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare rappresenta il principale ambito attraverso cui si manifestano gli impatti ambientali indirettamente associati alle attività di 6B Investimenti S.p.A.

Il portafoglio immobiliare comprende 18 immobili per un totale di 24.257 m² di superficie catastale, cui si aggiungono 9.524 m² di aree esterne. Gli immobili risultano prevalentemente destinati ad attività commerciali, con presenza residuale di superfici direzionali, residenziali e locali di servizio.

Le attività operative dell'azienda risultano direttamente svolte soltanto all'interno degli uffici della sede amministrativa, mentre la quasi totalità degli immobili è concessa in locazione a soggetti terzi.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	12 di 30

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	737,00	3,04%
Totale	24.257,00	100,00%

Tabella 3: Suddivisione del patrimonio immobiliare dell'azienda 6B Investimenti S.p.A

In coerenza con l'approccio di controllo operativo adottato nella Carbon Footprint, i consumi energetici degli immobili locati sono stati considerati come emissioni indirette associate all'utilizzo del patrimonio immobiliare di proprietà.

Le attività operative direttamente svolte presso la sede amministrativa risultano caratterizzate da impatti ambientali contenuti, in considerazione della struttura organizzativa snella dell'azienda, della ridotta presenza continuativa presso gli uffici e dell'adozione di modalità organizzative flessibili, comprendenti anche il ricorso allo smart working.

L'energia elettrica associata alla sede amministrativa è fornita tramite un contratto commerciale riferito a energia proveniente da fonti rinnovabili¹. L'azienda adotta inoltre pratiche orientate al contenimento degli impatti ambientali associati alle attività d'ufficio, tra cui la raccolta differenziata dei rifiuti, il contenimento dei consumi di materiali e una limitata incidenza dei consumi idrici associati alle attività operative.

CONSUMI ENERGETICI DEGLI IMMOBILI

Nel corso del 2025, nell'ambito della rendicontazione della Carbon Footprint, l'azienda ha avviato un primo processo strutturato di raccolta e analisi dei dati energetici relativi agli immobili concessi in locazione, coinvolgendo progressivamente i conduttori nella condivisione delle informazioni relative ai consumi energetici degli edifici.

I dati disponibili sono stati acquisiti prevalentemente tramite l'analisi delle bollette fornite dai conduttori degli immobili. Nei pochi casi in cui le informazioni sono risultate incomplete o parzialmente mancanti, si è proceduto all'elaborazione di stime integrative, effettuate sulla base dei consumi storici disponibili o sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe.

¹ Ai fini della Carbon Footprint, tuttavia, questo non è stato considerato, mancando al momento l'emissione dei certificati d'origine

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	13 di 30

Ai fini del presente report, oltre ai consumi così determinati, è stata considerata anche la quota di energia autoconsumata presso l'immobile sul quale è installato l'impianto fotovoltaico, come precedentemente menzionato.

Tale attività ha rappresentato un primo passaggio finalizzato a sviluppare una maggiore conoscenza dei consumi energetici associati al patrimonio immobiliare e a migliorare progressivamente la capacità di monitoraggio dell'azienda.

L'analisi dei dati raccolti ha evidenziato come i principali impatti energetici associati al patrimonio immobiliare siano riconducibili ai consumi elettrici e termici degli edifici dati in locazione.

Il consumo complessivo di energia elettrica ammonta a 2.585 MWh, di cui solo circa 2,26 MWh (circa 0,09%) riferiti ai consumi della sede aziendale, mentre la quota restante è attribuibile agli immobili di proprietà dati in locazione.

Invece, il consumo complessivo di gas metano è pari a 22.843,26 Smc di metano, di cui 309,9 Smc (circa 1,4%) riferiti ai consumi stimati per la sede aziendale nel periodo compreso tra gennaio e marzo, durante il quale era ancora installata una caldaia a servizio degli uffici; la parte restante è associata agli edifici di proprietà dati in locazione.

I consumi annuali di energia elettrica e di metano per gli edifici di proprietà sono suddivisi tra le principali tipologie di edificio come segue:

Tipologia di immobile	Energia elettrica [MWh]	Energia elettrica [%]	Metano (Smc)	Metano (%)
<i>Commerciale</i>	2.539,73	98,23%	18.836,00	82,46%
<i>Uffici</i>	39,72	1,54%	1.281,00	5,61%
<i>Residenziale</i>	3,78	0,15%	2.416,36	10,58%
<i>Uffici 6B Investimenti S.p.A.</i>	2,26	0,09%	309,90	1,36%
TOTALE	2.583	100%	22.843,26	100%

Tabella 4: Riepilogo dei consumi energetici associati agli edifici dati in locazione dall'azienda 6B Investimenti S.p.A. ed i consumi associati alla sede operativa dell'azienda.

CONSUMI DIRETTI

I consumi diretti comprendono i consumi energetici associati alla sede aziendale e i consumi di carburante dei sei veicoli aziendali, pari a 419,75 litri di Diesel e 5.534,21 litri di benzina. Le autovetture aziendali sono utilizzate sia per finalità lavorative sia per esigenze personali: pari a circa il 60% per attività connesse all'azienda e al restante 40% per uso privato.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	14 di 30

Uffici 6B Investimenti S.p.A.	Consumo energia rinnovabile (MWh)	Consumo energia non rinnovabile (MWh)	Consumo totale (MWh)
Elettricità	2,26	0	2,26
Metano	0	2,89	2,89
Combustibili	0	54,61	54,61
Totale	2,26	57,50	59,76

Tabella 5: Riepilogo consumi energetici espressi in MWh, associati alla sede operativa dell'azienda (energia elettrica, metano e combustibili).

CONSUMI INDIRETTI

I consumi indiretti derivano dagli edifici in locazione. La ripartizione tra quota rinnovabile e non rinnovabile dell'energia elettrica è stata stimata sulla base del mix energetico nazionale pubblicato dal GSE: per il 2024 (ultimo dato disponibile) la quota da fonti rinnovabili è pari al 51,83% dell'energia immessa in rete.

Inoltre, nella quota di consumo di energia da fonti rinnovabili è stata inserita anche la stima dell'energia elettrica annua prodotta dall'impianto fotovoltaico di potenza nominale da 28,8 kWp, installato sulla copertura di uno degli edifici dati in locazione.

Si stima che l'energia elettrica prodotta dall'impianto venga integralmente autoconsumata in sito per l'alimentazione delle ordinarie attività commerciali svolte all'interno dell'immobile. La producibilità annua dell'impianto è stimata pari a 34,56 MWh/anno, valore determinato moltiplicando la potenza installata per il valore di irraggiamento convenzionale pari a 1.200 kWh/kWp/anno, in linea con i valori medi riferibili all'Italia centrale (fonte: GSE).

Ai fini della presente relazione, la quota di energia elettrica autoconsumata è stata pertanto contabilizzata come consumo di energia da fonte rinnovabile.

Edifici in locazione	Consumo energia rinnovabile (MWh)	Consumo energia non rinnovabile (MWh)	Consumo totale (MWh)
Elettricità	1.499,39	1.049,29	2.548,67
Metano	0	213,20	213,20
Totale	1.499,39	1.262,49	2.761,88

Tabella 6: Riepilogo consumi energetici espressi in MWh, associati agli immobili dati in locazione (energia elettrica, metano e combustibili).

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	15 di 30

4.3 Investimenti Finanziari

Gli investimenti finanziari rappresentano un ambito rilevante delle attività di 6B Investimenti S.p.A. e costituiscono uno dei principali temi emersi nel corso del percorso ESG avviato nel 2025, in particolare in relazione agli impatti climatici indirettamente associati alle attività finanziate.

Il portafoglio finanziario dell'azienda comprende investimenti detenuti presso istituti di private banking, strumenti finanziari diversificati e investimenti effettuati tramite piattaforme di crowdfunding immobiliare ed energetico descritti nel dettaglio in precedenza.

I portafogli finanziari detenuti presso gli istituti bancari comprendono principalmente titoli di Stato, obbligazioni corporate, fondi comuni, ETF e gestioni patrimoniali diversificate, con prevalente componente obbligazionaria. Una parte del portafoglio include prodotti classificati Art. 8 SFDR, nonché ulteriori strumenti per i quali gli intermediari dichiarano l'integrazione di criteri ESG nei processi di selezione e gestione degli investimenti;

BANCA FIDEURAM

Più del 50% del patrimonio investito dall'azienda è gestito da Banca Fideuram e diversificato principalmente in Gestione patrimoniale, Fondi e Obbligazioni.

La copertura dell'analisi di Carbon Footprint fornita dall'ufficio ESG dell'istituto bancario riguarda il 78,66% del patrimonio totale investito, corrispondente a circa 6,63 milioni di euro. Tale quota, definita esposizione rilevante, esclude le posizioni per cui il PAI 2 non è metodologicamente applicabile, principalmente titoli sovrani, liquidità e fondi alternativi privi di look-through, in quanto non associabili a un criterio di allocazione finanziaria delle emissioni basato sulle società sottostanti. All'interno di questa esposizione rilevante, il 78,26% dispone di dati emissivi effettivi, mentre la quota residua è stata trattata applicando il valore medio delle posizioni coperte, in linea con l'approccio best effort previsto da SFDR.

Ai fini dell'analisi di Carbon Footprint è stato utilizzato l'indicatore PAI 2 — Carbon Footprint fornito dall'intermediario, pari a 279,72 tCO₂eq per milione di euro investito, applicato all'esposizione rilevante di 6,63 milioni di euro. Le emissioni totali attribuite risultano pertanto pari a 1.855 tCO₂eq.

Dai risultati emerge che circa la metà dell'impatto climatico deriva dalla gestione patrimoniale, che rappresenta circa il 78% del portafoglio e contribuisce per il 47% dell'impronta carbonica totale. Particolarmente rilevanti risultano invece i risultati afferenti a tre corporate bond: Eni, Shell e Volkswagen. Questi, pur rappresentando soltanto il 5,4% del patrimonio investito, contribuiscono da soli per il 39% dell'impronta carbonica totale.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	16 di 30

Le analisi svolte grazie alla valutazione di impronta carbonica del portafoglio sono totalmente nuove e consentono di leggere gli investimenti e le scelte future da un punto di vista completamente diverso rispetto al passato.

BANCA SELLA PATRIMONI

Quasi il restante 50% del patrimonio aziendale investito è gestito da Banca Sella Patrimoni e diversificato tra Titoli, Fondi e Obbligazioni.

Nel corso dell'elaborazione dell'inventario, l'intermediario 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 consentito di sviluppare una prima analisi qualitativa delle caratteristiche climatiche del portafoglio detenuto presso questo istituto. La maggior parte degli strumenti con dato disponibile presenta valori contenuti o medi, con prevalenza di fondi tematici e obbligazioni di emittenti finanziari. Una quota più limitata del portafoglio evidenzia invece livelli di intensità emissiva più elevati, in particolare in relazione ad alcune obbligazioni corporate e fondi obbligazionari internazionali. Le informazioni emerse rappresentano un primo elemento utile a supportare le future valutazioni ESG e climatiche degli investimenti detenuti dall'azienda.

4.4 Emissioni di gas serra

INTRODUZIONE

Nel corso del 2025, 6B Investimenti S.p.A. ha realizzato il primo inventario delle emissioni di gas a effetto serra associate alle proprie attività (Carbon Footprint), sviluppato secondo i principi della norma ISO 14064-1:2018 e del Greenhouse Gas Protocol.

L'attività è stata avviata con l'obiettivo di sviluppare un'analisi strutturata degli impatti climatici direttamente e indirettamente associati alle attività aziendali, al patrimonio immobiliare e agli investimenti finanziari detenuti, rappresentando uno strumento di analisi e supporto alle future valutazioni strategiche dell'azienda.

Il dettaglio metodologico completo dell'inventario, comprensivo dei criteri di rendicontazione, dei fattori di emissione utilizzati e delle principali assunzioni modellistiche adottate, è riportato nell'Allegato A – Carbon Footprint - al presente documento.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	17 di 30

METODOLOGIA

L'inventario delle emissioni di gas a effetto serra è stato sviluppato secondo i principi della norma ISO 14064-1:2018 e del Greenhouse Gas Protocol, con riferimento all'anno 2025, identificato come anno base della rendicontazione.

L'approccio di consolidamento adottato è basato sul criterio del controllo operativo. Coerentemente, le emissioni associate agli immobili concessi in locazione sono state rendicontate nella categoria "Downstream leased assets" del GHG Protocol, in quanto riferite a immobili di proprietà utilizzati da soggetti terzi.

Gli investimenti finanziari dell'azienda risultano detenuti presso due istituti finanziari: Banca Fideuram e Banca Sella Patrimoni. Le emissioni associate al portafoglio del primo istituto finanziario sono state stimate utilizzando l'indicatore "PAI 2 — Carbon Footprint" messo a disposizione dallo stesso istituto, calcolato secondo le metodologie previste dal Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (RTS SFDR). Tale indicatore è basato sulle emissioni Scope 1, Scope 2 e Scope 3 associate alle società incluse nei portafogli finanziari sottostanti e, attraverso criteri di allocazione finanziaria, consente di stimare la quota di emissioni attribuibile all'investitore. Per gli investimenti detenuti presso il secondo istituto finanziario risultavano disponibili indicatori climatici e dati di intensità emissiva utilizzati a supporto delle valutazioni qualitative del portafoglio. Tali informazioni, pur non essendo state incluse nella quantificazione delle emissioni rendicontate nel presente inventario, hanno consentito di sviluppare una prima analisi delle caratteristiche climatiche degli strumenti finanziari detenuti.

Per ulteriori categorie di investimento e per alcune spese indirette sono stati invece utilizzati approcci spend-based basati su fattori di emissione economici coerenti con i settori delle attività finanziate.

L'approccio adottato è stato orientato a criteri di trasparenza, prudenza metodologica e progressivo miglioramento della qualità dei dati disponibili. Il dettaglio completo delle metodologie utilizzate, delle categorie considerate, dei fattori di emissione adottati e delle principali assunzioni modellistiche è riportato nell'Allegato A al presente documento.

IMPATTI

L'inventario delle emissioni di gas a effetto serra relativo all'anno 2025 evidenzia emissioni complessive pari a circa **2.623 tCO₂eq.**

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	18 di 30

Scope / Categoria	tCO ₂ eq	%
Scope 1 — Emissioni dirette	13,2	0,50
di cui: veicoli aziendali	12,5	0,48
di cui: caldaia condominiale (gen-mar)	0,6	0,02
Scope 2 — Energia importata (sede)	0,5	0,02
Scope 3 — Emissioni indirette	2609,2	99,48
di cui: investimenti finanziari (Cat. 15)	1895,3	72,26
di cui: immobili in locazione — energia (Cat. 13)	585,4	22,32
di cui: beni strumentali/ristrutturazioni (Cat. 2)	71,7	2,73
di cui: servizi di manutenzione (Cat. 1)	53,3	2,03
di cui: WTT trasporti (Cat. 3)	3,6	0,14
TOTALE	2622,9	100

Tabella 7: Suddivisione delle emissioni di gas a effetto serra, relative all'anno 2025

L'analisi dell'inventario evidenzia come i principali impatti climatici associati alle attività di 6B Investimenti S.p.A. siano riconducibili prevalentemente a fonti indirette, coerentemente con la natura del modello di business dell'azienda.

Una delle principali categorie emmissive individuate nell'inventario di Carbon Footprint è rappresentata dagli investimenti finanziari detenuti dall'organizzazione. Le emissioni associate agli investimenti finanziari non rappresentano emissioni operative direttamente generate da 6B Investimenti S.p.A., ma emissioni attribuite finanziariamente secondo criteri di allocazione utilizzati negli standard di rendicontazione climatica applicati al settore finanziario.

L'analisi sviluppata nell'ambito dell'inventario ha evidenziato come il portafoglio finanziario rappresenti uno dei principali ambiti di impatto climatico indirettamente associati alle attività aziendali. La rilevanza quantitativa emersa dall'analisi ha portato l'azienda ad approfondire maggiormente la composizione del portafoglio e le caratteristiche climatiche degli strumenti detenuti, con particolare attenzione alle posizioni maggiormente emmissive e alle differenze esistenti tra i diversi comparti di investimento.

Le informazioni emerse rappresentano un primo elemento di consapevolezza strategica rispetto alle scelte di investimento e costituiscono una base conoscitiva utile per il progressivo sviluppo delle future valutazioni ESG del portafoglio finanziario.

Una seconda componente particolarmente significativa è costituita dai consumi energetici degli immobili concessi in locazione ("Downstream leased assets"), che rappresentano gli impatti indirettamente associati all'utilizzo del patrimonio immobiliare da parte dei conduttori. Tale risultato evidenzia il ruolo centrale del patrimonio immobiliare nell'ambito degli impatti ambientali associati

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	19 di 30

alle attività aziendali e rafforza l'importanza delle future iniziative di monitoraggio energetico, efficientamento e sviluppo di impianti da fonti rinnovabili.

Ulteriori contributi emissivi, seppur più contenuti, risultano associati agli interventi di manutenzione e riqualificazione immobiliare, stimati mediante approcci spend-based basati sulla spesa sostenuta e su fattori di emissione economici coerenti con il settore edilizio.

Le emissioni direttamente associate alle attività operative dell'azienda risultano invece limitate, in considerazione della ridotta operatività diretta e della dimensione contenuta della struttura organizzativa.

L'analisi sviluppata attraverso l'inventario di Carbon Footprint ha consentito all'azienda di identificare con maggiore chiarezza i principali ambiti di impatto climatico indirettamente associati alle proprie attività, rappresentando un primo strumento di supporto alle future valutazioni strategiche in materia energetica, immobiliare e finanziaria.

L'azienda intende progressivamente migliorare la copertura e la granularità dei dati, rafforzando in particolare il coinvolgimento dei conduttori nella raccolta delle informazioni energetiche e l'interlocazione con gli intermediari finanziari per l'ottenimento di indicatori climatici strutturati.

Nel medio periodo, l'aggiornamento periodico dell'inventario di Carbon Footprint rappresenterà per l'azienda uno strumento di monitoraggio utile a supportare il progressivo sviluppo delle strategie ESG e delle future iniziative di efficientamento energetico e transizione energetica del patrimonio immobiliare.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	20 di 30

4.5 Biodiversità e uso del suolo

Le attività di 6B Investimenti S.p.A. risultano prevalentemente connesse alla gestione di immobili esistenti localizzati in contesti urbanizzati e commerciali. L'azienda non svolge attività industriali o produttive caratterizzate da un consumo diretto significativo di suolo né attività estrattive o manifatturiere ad elevato impatto territoriale.

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 principalmente da uffici di diversi proprietari; nello specifico, gli spazi aziendali occupano una superficie di circa 117 m2, distribuita interamente al secondo piano fuori terra. Alla sede è inoltre associato un locale autorimessa di circa 24 m2 situato al primo piano interrato.

Il patrimonio immobiliare è costituito prevalentemente da edifici commerciali e direzionali già esistenti, con limitata presenza di superfici residenziali e aree di servizio. L'azienda detiene inoltre alcuni terreni a destinazione non edificata, utilizzati principalmente come area parcheggio dai conduttori.

Allo stato attuale non risultano impatti diretti significativi associati alle attività ordinarie dell'azienda su aree naturali protette o ecosistemi ad elevata sensibilità ambientale (vedi Allegato B).

Superfici catastali [m²]	2024	2025	Cambiamento [%]
Area totale - immobili di proprietà	23.224,00	24.257,00	4,26 %
Aree esterne drenanti	9.524,00	9.524,00	0 %
Totale superfici	32.748,00	33.781,00	3,06 %

Tabella 8: Suddivisione delle superfici catastali di proprietà dell'azienda 6B Investimenti S.p.A. con relativa variazione

L'incremento della superficie catastale complessiva registrato nel 2025 è riconducibile all'acquisizione di un nuovo immobile localizzato nel Comune di Sansepolcro (AR).

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	21 di 30

5 Dimensione sociale

5.1 Relazioni con i conduttori

La dimensione sociale delle attività di 6B Investimenti è strettamente connessa alla gestione del patrimonio immobiliare e alle relazioni sviluppate nel tempo con conduttori, professionisti e territori. La struttura familiare e la dimensione contenuta dell'organizzazione favoriscono un approccio diretto e relazionale, orientato alla costruzione di rapporti stabili e di lungo periodo.

Nel corso degli anni, tale impostazione ha contribuito alla costruzione di rapporti continuativi con i conduttori degli immobili, prevalentemente attività commerciali e direzionali, basati sul dialogo diretto, sulla continuità delle relazioni e sulla ricerca di soluzioni condivise rispetto alle esigenze gestionali, manutentive ed energetiche degli edifici.

L'azienda attribuisce particolare importanza alla valorizzazione di rapporti di medio-lungo periodo con i soggetti coinvolti nelle attività immobiliari, considerando la stabilità delle relazioni un elemento rilevante per la qualità della gestione del patrimonio e per la sostenibilità nel tempo delle attività insediate negli immobili di proprietà.

L'azienda ha sviluppato nel tempo una politica di locazione orientata al supporto dei nuovi conduttori e delle realtà di piccole dimensioni. In concreto, questa si traduce in:

- Azzeramento del canone nei primi 3-6 mesi contrattuali per i nuovi conduttori, seguito da un incremento graduale fino al raggiungimento del canone concordato entro i primi 3 anni di attività
- Supporto temporaneo ai conduttori in difficoltà economica, attraverso riduzioni del canone o deroghe nei termini di pagamento

Nel medio periodo l'azienda intende incrementare l'attenzione verso la scelta dei conduttori, privilegiando, ove possibile, realtà che dimostrino interesse verso modelli di gestione sostenibile e percorsi di transizione energetica.

5.2 Rapporto con i fornitori

Le attività di manutenzione e riqualificazione degli immobili vengono sviluppate attraverso il coinvolgimento di professionisti, tecnici e imprese operanti sul territorio aretino e toscano, selezionando preferibilmente operatori locali in prossimità degli immobili. Con molti di questi soggetti l'azienda ha instaurato rapporti di collaborazione consolidati da oltre vent'anni.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	22 di 30

Nel corso del 2025 l'avvio delle iniziative legate allo sviluppo degli impianti fotovoltaici e delle CER ha rafforzato il dialogo con soggetti operanti nel settore energetico, favorendo la costruzione di nuove relazioni professionali e tecniche connesse ai temi della transizione.

In relazione agli interventi di riqualificazione immobiliare ed efficientamento energetico, l'azienda opera attraverso il coinvolgimento di consulenti e operatori specializzati nei settori edilizio, energetico e impiantistico, anche al fine di sviluppare progressivamente maggiore attenzione verso gli aspetti ambientali e prestazionali del patrimonio immobiliare.

5.3 Transizione energetica e impatti territoriali

Le iniziative fotovoltaiche e CER avviate nel 2025 non rappresentano solo un'opportunità di miglioramento ambientale, ma anche una scelta con potenziali ricadute sociali ed economiche per i conduttori e per i territori.

In particolare, il progetto di realizzazione degli impianti fotovoltaici previsto per il 2026 è stato sviluppato con l'obiettivo di favorire modelli di produzione e condivisione locale dell'energia maggiormente sostenibili e resilienti.

In particolare:

- L'impianto di Sansepolcro è messo a disposizione del conduttore per abbattere i propri consumi energetici e i costi operativi, con un beneficio diretto per l'attività economica ospitata
- Gli impianti destinati alle CER favoriranno la condivisione locale dell'energia, con potenziali benefici per le comunità dei territori in cui operano gli immobili
- L'azienda intende promuovere attivamente, presso i propri conduttori, l'adozione di tecnologie a minore impatto ambientale e la partecipazione alle future comunità energetiche

Parallelamente, anche gli investimenti tramite piattaforme di crowdfunding in progetti di efficientamento energetico, energie rinnovabili e sostenibilità delle filiere produttive sono considerati dall'azienda un modo per contribuire indirettamente allo sviluppo di iniziative coerenti con i principi della transizione e della sostenibilità territoriale.

Pur trovandosi ancora in una fase iniziale di sviluppo, tali iniziative rappresentano per l'azienda un primo passo verso una progressiva integrazione degli aspetti energetici, ambientali e territoriali nelle future strategie di valorizzazione immobiliare e di investimento.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	23 di 30

6 Governance e investimenti

6.1 Struttura di governance e approccio gestionale

6B Investimenti S.p.A. è caratterizzata da una struttura organizzativa snella e da un modello di governance a conduzione familiare, con un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, di cui quattro donne, con età media pari a circa 49 anni.

L'assetto organizzativo dell'azienda è consolidato nel tempo e favorisce un approccio gestionale diretto e orientato a una visione di lungo periodo.

Il ruolo di Presidente e rappresentante legale dell'impresa è ricoperto da Francesco Butali, in carica dal 2008. La funzione di Amministratrice Delegata e rappresentante dell'impresa è ricoperta da Sara Butali dal 2023 e da Silvia Butali, dal 2024.

Gli ulteriori ruoli all'interno del Consiglio di Amministrazione risultano così distribuiti:

- Consigliera delegata: Giulia Butali;
- Vicepresidente del consiglio di amministrazione: Carla Morelli.

Il consiglio di Amministrazione dell'azienda è rinnovato ogni tre anni. L'ultimo rinnovo è avvenuto nel 2024.

Ruolo	Nome	Deleghe principali
Presidente e rappresentante legale	Francesco Butali	Poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione; rappresentanza verso terzi e PA
Amministratrice Delegata	Sara Butali	Attuazione delibere CdA; gestione operativa della società
Amministratrice Delegata	Silvia Butali	Sviluppo tecnologico, risparmio energetico e innovazione
Consigliera delegata	Giulia Butali	Analisi di mercato, ricerca e acquisizione di nuovi immobili
Vicepresidente	Carla Morelli	Gestione societaria

Tabella 9: Composizione del consiglio di amministrazione

L'azienda mette inoltre a disposizione degli amministratori strumenti operativi e benefit aziendali coerenti con le esigenze gestionali e operative delle attività svolte.

Le principali decisioni aziendali relative alla gestione del patrimonio immobiliare, agli investimenti finanziari e alle future iniziative di sviluppo vengono assunte direttamente dal Consiglio di

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	24 di 30

Amministrazione, anche attraverso il supporto di consulenti tecnici, professionisti e operatori specializzati nei diversi ambiti di attività.

Nel corso del 2025 l'avvio del percorso ESG ha portato a integrare progressivamente considerazioni ambientali, energetiche e climatiche nelle valutazioni strategiche relative alla valorizzazione degli immobili, agli investimenti finanziari e allo sviluppo delle iniziative di energia rinnovabile. I temi ESG sono stati introdotti nelle riunioni periodiche del CdA come parte del processo di pianificazione.

Tale percorso si trova attualmente in una fase iniziale di sviluppo ed è orientato al progressivo rafforzamento delle capacità di monitoraggio e integrazione dei temi ESG nelle attività aziendali.

La realizzazione del primo inventario di Carbon Footprint ha inoltre contribuito a rafforzare la capacità dell'azienda di valutare gli impatti climatici associati alle proprie attività e agli investimenti detenuti.

L'azienda intende proseguire progressivamente nello sviluppo delle proprie competenze e capacità di monitoraggio sui temi ESG, anche attraverso il supporto di consulenti tecnici e finanziari specializzati, con l'obiettivo di integrare in modo sempre più strutturato considerazioni ambientali e climatiche nelle future strategie di investimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Nel periodo di riferimento non si sono registrate condanne penali né sanzioni rilevanti per violazione delle leggi anticorruzione e anti-concussione. L'azienda opera nel rispetto delle normative applicabili.

6.2 Investimenti finanziari

L'analisi della Carbon Footprint ha accresciuto la consapevolezza rispetto agli impatti climatici potenzialmente associati alle scelte di investimento. In particolare, l'applicazione del PAI 2 SFDR agli investimenti Fideuram ha evidenziato come alcune posizioni presentino un'intensità emissiva particolarmente elevata pur rappresentando una quota limitata del valore investito.

Le linee di sviluppo future in ambito finanziario riguardano:

- Analisi dell'impronta carbonica dei singoli strumenti in portafoglio, con l'obiettivo di identificare le posizioni a maggiore intensità emissiva
- Valutazione delle strategie di decarbonizzazione adottate dagli emittenti, orientando progressivamente le scelte verso realtà con impegni credibili anche quando l'impronta attuale risulti elevata
- Incremento del confronto con i consulenti finanziari, richiedendo documentazione tecnica e materiale formativo sugli investimenti sostenibili

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	25 di 30

- Progressiva crescita, se pur sempre limitata rispetto agli strumenti finanziari tradizionali, della quota destinata a investimenti di crowdfunding in iniziative di sostenibilità ambientale, efficientamento energetico e transizione green, con attenzione alle piccole realtà imprenditoriali

L'integrazione di criteri ESG nelle decisioni di investimento è considerata dall'azienda un percorso di medio periodo, da costruire con gradualità e con il supporto di strumenti informativi sempre più strutturati.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	26 di 30

7 Sviluppi e impegni futuri

6B Investimenti considera il percorso ESG avviato nel corso del 2025 come un processo progressivo di medio-lungo periodo, finalizzato a integrare gli aspetti ambientali, sociali e di governance nelle attività aziendali e nelle strategie di investimento.

In questa fase iniziale, l'obiettivo principale dell'azienda è rappresentato dal consolidamento degli strumenti di monitoraggio e valutazione degli impatti associati alle proprie attività, con particolare riferimento al patrimonio immobiliare e agli investimenti finanziari detenuti.

Tra le principali linee di sviluppo individuate rientra il progressivo miglioramento della capacità di raccolta e monitoraggio dei dati energetici degli immobili di proprietà, anche attraverso un coinvolgimento dei conduttori che, già nel primo anno di attività, ha consentito una significativa raccolta dei dati energetici disponibili. Parallelamente, il monitoraggio periodico della Carbon Footprint costituirà uno strumento di supporto per valutare l'evoluzione degli impatti ambientali associati alle attività aziendali e orientare le future strategie di miglioramento.

Nel medio periodo, 6B Investimenti S.p.A. intende proseguire nello sviluppo delle iniziative legate alla transizione energetica del proprio patrimonio immobiliare, completando progressivamente l'installazione di impianti fotovoltaici sugli immobili per i quali risultino presenti condizioni tecniche ed economiche favorevoli.

Parallelamente, l'azienda prevede di valutare ulteriori soluzioni integrate di produzione energetica e mobilità sostenibile, comprendenti la possibile realizzazione di pensiline fotovoltaiche a copertura dei parcheggi di alcuni immobili e l'installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.

Tra le possibili linee di sviluppo future rientra inoltre la valutazione di impianti fotovoltaici a terra di dimensioni prossime a 1 MWp, con l'obiettivo di favorire il loro inserimento all'interno di future configurazioni CER e contribuire alla diffusione della produzione energetica condivisa sul territorio.

L'azienda intende inoltre consolidare progressivamente il proprio ruolo nello sviluppo delle Comunità Energetiche Rinnovabili, contribuendo al coinvolgimento di ulteriori soggetti consumatori e produttori e promuovendo attività informative rivolte a imprese, enti e realtà territoriali potenzialmente interessate alla partecipazione alle configurazioni energetiche condivise.

Nel medio periodo è inoltre prevista la valutazione dell'inserimento della sede amministrativa aziendale all'interno di future configurazioni CER sviluppate sul territorio, con l'obiettivo di incrementare progressivamente l'utilizzo di energia rinnovabile condivisa anche per i consumi

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	27 di 30

associati alle attività operative dell'azienda, non essendo attualmente possibile installare direttamente un impianto fotovoltaico presso l'immobile che ospita gli uffici amministrativi.

Nell'ambito delle future attività di valorizzazione e sviluppo del patrimonio immobiliare, l'azienda prevede inoltre di integrare progressivamente considerazioni legate alle caratteristiche energetiche e al potenziale di sviluppo di impianti da fonti rinnovabili nelle valutazioni relative agli immobili detenuti o di futura acquisizione.

In tale contesto, aspetti quali la possibilità di realizzare interventi di efficientamento energetico, installare impianti fotovoltaici o favorire l'integrazione degli immobili in future configurazioni CER assumeranno progressivamente maggiore rilevanza nelle valutazioni strategiche e patrimoniali dell'azienda.

Un ulteriore ambito di sviluppo riguarda l'integrazione progressiva di considerazioni ESG e climatiche nelle valutazioni relative agli investimenti finanziari. In tale contesto, l'azienda intende rafforzare il monitoraggio degli impatti indirettamente associati ai propri portafogli, incrementando la disponibilità di informazioni relative all'intensità emissiva degli investimenti, alle strategie di decarbonizzazione degli emittenti e alle caratteristiche ESG degli strumenti finanziari detenuti. Il tema dell'impronta di carbonio sarà progressivamente integrato nei processi decisionali relativi agli investimenti e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, anche attraverso un maggiore utilizzo degli indicatori climatici messi a disposizione dagli intermediari finanziari.

L'azienda prevede inoltre di proseguire nel rafforzamento delle proprie competenze interne sui temi della sostenibilità, del cambiamento climatico, dell'efficienza energetica e degli investimenti sostenibili, anche attraverso il supporto di consulenti tecnici e finanziari specializzati e corsi di formazione accreditati.

Nel medio periodo, 6B Investimenti S.p.A. intende consolidare ulteriormente l'integrazione dei temi ESG nei processi decisionali aziendali, sviluppando progressivamente strumenti di valutazione e obiettivi di miglioramento coerenti con la natura delle attività svolte e con gli impatti ambientali indirettamente associati al patrimonio immobiliare e agli investimenti finanziari detenuti. In tale contesto, l'azienda prevede inoltre di definire progressivamente a partire dai prossimi anni un piano di riduzione delle emissioni corredato da obiettivi quantitativi, valutando, ove applicabile, anche possibili strategie di compensazione delle emissioni residue non riducibili come strumento complementare alle attività di riduzione e miglioramento delle prestazioni ambientali.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	28 di 30

Le future scelte di investimento e valorizzazione immobiliare saranno progressivamente orientate verso criteri di maggiore sostenibilità ambientale, resilienza energetica e attenzione agli impatti territoriali e sociali delle attività svolte.

A conclusione di questa prima relazione ESG, si riportano in forma sintetica gli impegni principali assunti dall'azienda per i prossimi anni, suddivisi per area tematica.

Area	Impegno	Orizzonte
Ambientale	Aggiornare periodicamente l'inventario di Carbon Footprint e migliorare progressivamente qualità, copertura e affidabilità dei dati ambientali raccolti	Annuale
Ambientale	Rafforzare il monitoraggio dei consumi energetici degli immobili, coinvolgendo progressivamente tutti i conduttori nella condivisione dei dati energetici	2026–2027
Ambientale	Completare e mettere in esercizio i cinque impianti fotovoltaici attualmente in fase di progettazione (potenza complessiva prossima a 1 MWp)	2026
Ambientale	Estendere progressivamente l'installazione di impianti fotovoltaici agli ulteriori immobili del portafoglio per i quali risultino presenti condizioni tecniche ed economiche favorevoli	Progressivo
Ambientale	Valutare la realizzazione di pensiline fotovoltaiche e infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici presso alcuni immobili	Progressivo
Ambientale	Valutare lo sviluppo di impianti fotovoltaici a terra di dimensioni prossime a 1 MWp integrabili in future configurazioni CER	Medio periodo
Ambientale	Favorire lo sviluppo delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e ampliare progressivamente il coinvolgimento di soggetti consumatori e produttori sul territorio	Progressivo
Ambientale	Valutare l'inserimento della sede amministrativa aziendale all'interno di future configurazioni CER territoriali	Medio periodo
Ambientale	Integrare progressivamente criteri energetici, potenziale fotovoltaico e possibilità di efficientamento nelle valutazioni relative agli immobili detenuti o di futura acquisizione	Progressivo
Ambientale	Definire progressivamente obiettivi quantitativi di riduzione delle emissioni climateranti associati alle attività aziendali	2027
Ambientale	Valutare eventuali strategie di compensazione delle emissioni residue non riducibili come strumento complementare alle attività di riduzione	Medio periodo
Sociale	Promuovere attività informative e di sensibilizzazione rivolte a imprese, enti, conduttori e realtà territoriali interessate ai modelli CER	Progressivo

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	29 di 30

Sociale	Coinvolgere progressivamente i conduttori nelle future configurazioni CER e incentivare soluzioni energetiche maggiormente sostenibili negli immobili locati	Progressivo
Governance	Rafforzare il monitoraggio degli impatti climatici indirettamente associati agli investimenti finanziari detenuti	Progressivo
Governance	Incrementare la disponibilità di indicatori climatici e dati ESG relativi ai portafogli finanziari e agli strumenti detenuti presso gli intermediari finanziari	2026–2027
Governance	Integrare progressivamente criteri ESG e climatici nei processi decisionali relativi agli investimenti finanziari	Progressivo
Governance	Rafforzare il confronto con consulenti e intermediari finanziari sui temi della decarbonizzazione e delle strategie ESG degli emittenti	Progressivo
Governance	Incrementare progressivamente gli investimenti in progetti di crowdfunding orientati alla transizione energetica, all'efficienza energetica e a iniziative con impatti ambientali e sociali positivi	Progressivo
Governance	Consolidare l'integrazione dei temi ESG nei processi decisionali aziendali e nelle attività di pianificazione strategica	Progressivo
Governance	Rafforzare le competenze interne sui temi della sostenibilità, del cambiamento climatico, dell'efficienza energetica e della rendicontazione ESG	Progressivo

Tabella 10: Riepilogo impegni futuri

8 NOTE METODOLOGICHE E RIFERIMENTI

La presente relazione è stata redatta su base volontaria con l'obiettivo di fornire una prima rendicontazione qualitativa e quantitativa degli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG) associati alle attività di 6B Investimenti S.p.A.

Il documento è stato sviluppato facendo riferimento in modo proporzionato alla dimensione e alla struttura aziendale, ai principi generali di trasparenza, rilevanza e affidabilità dell'informazione non finanziaria, con riferimento orientativo al Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME) di cui alla Raccomandazione (UE) 2025/1710.

L'inventario delle emissioni di gas a effetto serra relativo all'anno 2025 è allegato al presente documento (Allegato A – Report GHG 2025) e costituisce la fonte di riferimento per i dati di Carbon Footprint riportati nella relazione. L'inventario è stato sviluppato secondo i principi della norma ISO 14064-1:2018 e del Greenhouse Gas Protocol – Corporate Accounting and Reporting Standard.

	6B INVESTIMENTI S.P.A. Relazione ESG ANNO 2025	Rev. e data	4. 25/05/26
		Filename	BdS-25
		Pagina	30 di 30

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da dati aziendali interni, documentazione fornita da conduttori, consulenti e intermediari finanziari, oltre che da banche dati e fonti tecniche riconosciute a livello nazionale e internazionale.

Tra le principali fonti metodologiche e tecniche utilizzate si segnalano:

ISO 14064-1:2018; GHG Protocol Corporate Standard; GHG Protocol Scope 3 Standard; DEFRA GHG Conversion Factors 2025; ISPRA Efficiency and decarbonization indicators 2025; Regolamento Delegato UE 2022/1288 (RTS SFDR); GSE Fuel Mix 2024; Cornerstone CSDI v1.4.0; CEDA/Watershed 2025; Rete Natura 2000 (EEA); Carta della Natura ISPRA.

8.1 Allegati

ALLEGATO A: Carbon Footprint

ALLEGATO B: Biodiversità