

Bilancio di Sostenibilità 2023

KRYALOS
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO

Excellence in Real Estate

Indice

01.	Lettere agli Stakeholder	4	05.	Environment	90
			5.1	Sostenibilità ambientale	91
			5.2	Economia circolare	94
			5.3	Gestione responsabile degli investimenti e degli asset	98
02.	Nota Metodologica	8			
			06.	Indicatori di performance	116
03.	Governance	10			
3.1	Profilo di Kryalos	11	07.	GRI Content Index	128
3.2	Il nostro modello di business	14			
3.3	Il nostro modello di Governance	20	08.	Relazione della società di revisione	134
3.4	La responsabilità nelle nostre business relationship	40			
3.5	Gestione dei rischi	46			
3.6	Il nostro impegno verso la sostenibilità	50			
04.	Social	70			
4.1	Supporto per lo sviluppo delle comunità	71			
4.2	Le nostre persone	74			
4.3	Soddisfazione, benessere, sviluppo ed engagement dei dipendenti	76			
4.4	Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro	84			
4.5	Salute e sicurezza sui luoghi di lavoro	86			

01.

Lettere agli Stakeholder

Il Bilancio di Sostenibilità 2023 rendiconta puntualmente le diverse attività che abbiamo svolto in ambito ESG nel corso del 2023 e rappresenta il nostro rinnovato impegno per il futuro.

Kryalos si trova a relazionarsi con un numero elevato di Stakeholder che hanno un interesse, diretto o indiretto, verso le attività di gestione in ambito real estate e crediti. Il real estate, declinato nelle diverse asset class di riferimento, ha un impatto diretto e fondamentale sulla sostenibilità in primo luogo in ambito ambientale. Il nostro focus in questo mercato è rappresentato dalla sfida della rigenerazione che passa dal raggiungimento delle certificazioni di sostenibilità che abbiamo ottenuto per la maggioranza dei nostri asset secondo i più elevati standard internazionali, premessa necessaria per migliorare l'impatto sull'ambiente. Oltre all'attenzione alla variabile ambientale, presente anche nelle prassi che quotidianamente adottiamo a livello di società, l'impegno di Kryalos si estende ai temi della governance e del sociale. Anche per queste due aree nel corso del 2023

abbiamo avviato e realizzato iniziative concrete volte a testimoniare il nostro impegno quale soggetto politico e sociale che vuole contribuire a promuovere il benessere dei nostri dipendenti e collaboratori, della comunità in cui siamo inseriti e dei soggetti della filiera, siano essi clienti o fornitori con cui quotidianamente entriamo in contatto.

Siamo in un periodo contraddistinto da diverse complessità che rendono sempre più importante l'impegno attivo di ogni soggetto economico nell'essere motore di cambiamento e sviluppo. Come abbiamo sempre sottolineato, per Kryalos la transizione verso un'economia green, oltre a rappresentare una sfida, costituisce un'opportunità. Nel 2024 opereremo per progredire ulteriormente in questo percorso, sempre con metodo, e per essere percepiti da tutti i nostri Stakeholder come un soggetto responsabile con un elevato commitment nell'impegno attivo in materia di ESG.

Paolo Bottelli

Fondatore e Amministratore Delegato



La trasparenza verso tutti gli Stakeholder è un principio essenziale che guida la nostra Società in tutte le attività e che si traduce anche nella scelta di redigere annualmente, su base volontaria, il Bilancio di Sostenibilità, pubblicato per la prima volta nel 2023: il documento riporta ogni anno il percorso di sostenibilità dell'Azienda, riflettendone l'impegno attraverso le sue attività e iniziative. Questa seconda edizione rappresenta un consolidamento di quanto sin qui intrapreso e illustra l'accelerazione impressa verso una gestione sempre più sostenibile, integrata e innovativa della Società: dall'utilizzo più efficiente dei consumi energetici e degli spazi, alla flessibilità nell'organizzazione delle attività quotidiane, da una sempre migliore condivisione delle informazioni a una collaborazione agevolata dalle tecnologie digitali, dalla riduzione dell'uso della carta e della

plastica a una comunicazione più efficace sia al nostro interno che con i nostri Stakeholder.

Riteniamo che fare impresa e contribuire alla sostenibilità procedano insieme e si alimentino a vicenda creando un circuito virtuoso: i risultati rendicontati in questo bilancio sono esempi concreti del supporto fornito dalla nostra azienda ai territori e alle comunità verso un modello di sviluppo circolare e una transizione green.

Si tratta di un processo che vuole progressivamente incidere sul modo di intendere la sostenibilità: come leva di innovazione organizzativa, integrazione dei processi, attenzione agli impatti e al dialogo costante con gli Stakeholder. Un percorso che sarà costantemente affinato al fine di aumentare la nostra capacità di incidere sulla necessaria transizione in corso.

Gianluca Vairani

Senior Managing Director
Transaction Management & Head of ESG



02.

Nota metodologica

Il presente documento costituisce il Bilancio di Sostenibilità di Kryalos SGR S.p.A. (di seguito, “Kryalos SGR”, “Kryalos”, “SGR” o la “Società”) e mira a descrivere le iniziative e i principali risultati raggiunti in ambito economico, sociale e ambientale nonché gli obiettivi che la Società si è posta per proseguire in questa direzione.

Il Bilancio è stato predisposto in continuità con il Bilancio di Sostenibilità di Kryalos relativo all’anno 2022. Esso contiene informazioni di carattere qualitativo e quantitativo relative ai temi considerati “materiali” per Kryalos e per i suoi Stakeholder, individuati attraverso la realizzazione di un’analisi di materialità. I dati e le informazioni presenti all’interno del documento si riferiscono a Kryalos e sono stati raccolti dai referenti delle funzioni aziendali coinvolte, attraverso la compilazione di schede in cui sono stati riportati i dati estratti dai sistemi della Società, e sono stati calcolati in modo puntuale sulla base delle risultanze della contabilità generale e degli altri sistemi informativi utilizzati.

Il Bilancio di Sostenibilità, per il periodo compreso dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023, è stato redatto con riferimento agli Standard “GRI Sustainability Reporting Standards” pubblicati dal Global Reporting Initiative (GRI). In appendice al documento è presente il “GRI Content Index” con il dettaglio dei contenuti rendicontati.

I dati e le informazioni riportate nel presente documento si fondano sui principi di accuratezza, equilibrio, chiarezza, comparabilità, completezza, contesto di sostenibilità, tempestività e verificabilità che garantiscono la qualità dell’informativa come definita dagli Standard GRI.

Il documento descrive, attraverso i dati quantitativi, i principali risultati in termini di performance di sostenibilità raggiunti nel corso del 2023. I dati dell’esercizio 2022 sono stati riportati al fine di fornire al lettore un parametro di confronto della performance economica, sociale, ambientale e di governance, e quindi di consentire una valutazione sull’andamento delle attività di Kryalos SGR durante il biennio.

Per garantire l’attendibilità dei dati, è stato limitato il più possibile il ricorso a stime le quali, se presenti, sono state opportunamente segnalate e definite sulla base di metodologie e criteri di calcolo consolidati.

È parte integrante del presente documento la sezione in cui sono riportate le informazioni di dettaglio e le tabelle, al fine di dare completa evidenza della copertura degli indicatori GRI associati ad ogni area di osservazione.

Il Bilancio di Sostenibilità è redatto con cadenza annuale.

Il Bilancio di Sostenibilità è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Kryalos SGR in data 23 maggio 2024 ed è inoltre stato oggetto di un esame limitato (“limited assurance engagement” secondo i criteri indicati dal principio ISAE 3000 Revised) da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A..

Il documento è disponibile anche sul sito internet <https://www.kryalossgr.com/esg/> mentre all’indirizzo e-mail info@kryalossgr.com è possibile inoltrare richieste o quesiti alla Società.



03. Governance

3.1 Profilo di Kryalos

Kryalos è una società di gestione del risparmio iscritta all'albo delle SGR tenuto presso la Banca d'Italia soggetta alla normativa in materia di gestori di fondi di investimento alternativi, che offre il servizio di gestione collettiva nel settore dei fondi comuni di investimento immobiliari e di crediti e svolge altresì attività di advisory immobiliare. La società, è associata ad ASSOIMMOBILIARE, ovvero l'Associazione Nazionale dell'Industria Immobiliare, aderente a Confindustria.

Kryalos è operativa dal 2005 (in precedenza sotto la ragione sociale Henderson Global Investors SGR S.p.A.) e oggi si posiziona fra i maggiori player del mercato immobiliare italiano rappresentando un riferimento per operatori istituzionali italiani e internazionali che desiderano effettuare investimenti in Italia.

Kryalos SGR attualmente ha la propria sede presso Palazzo Cordusio, edificio completamente riqualificato tra il 2016 e il 2018 e certificato LEED® GOLD, che domina il centro della città; uno spazio pensato per offrire le migliori condizioni alle persone che ogni giorno vivono i suoi ambienti.

Per ulteriori informazioni in merito alla Società si rinvia al sito internet www.kryalossgr.com.

Milano
Piazza Cordusio, 3

“Per Kryalos la sostenibilità è un percorso in continua evoluzione.”

Paolo Bottelli
(founder & CEO Kryalos SGR)

Viene costituita Kryalos con il nome di
Henderson Global Investors SGR S.p.A

2005

2015

Definizione del **MOG 231**

2017

• Pubblicazione dell'informativa **SFDR**
• Definizione dell'approccio **ESG**
nel **piano triennale 2022-2024**

2021

• Redazione del primo **Bilancio di Sostenibilità 2021-2022**
• Redazione del **Piano di Sostenibilità**
• Rendicontazione e implementazione **Piano Iniziative ESG**
• **Riclassificazione ex art. 8 SFDR del primo FIA immobiliare gestito da Kryalos che promuove caratteristiche ambientali e/o sociali nella gestione degli investimenti.**

2022

2023

Kryalos Investments S.r.l - che è riconducibile a
“Kryalos SGR S.p.A.” - acquista l'intero capitale
sociale di Henderson Global Investors SGR S.p.A

• Nomina del **Comitato ESG** e del **Responsabile ESG**
• Approvazione **delle politiche ESG**
• Redazione della **Kryalos Sustainability Assessment 2021**
• Redazione Piano Iniziative ESG



Milano
Via Montefeltro, 6A-6B

3.2

Il nostro modello di *business*

Kryalos SGR è attiva nella gestione collettiva del risparmio, attraverso la promozione, istituzione e gestione di fondi comuni d'investimento alternativi riservati ad investitori professionali e presta altresì il servizio di advisory a clienti di primario standing attivi nel mercato immobiliare.

Il portafoglio prodotti della Kryalos SGR comprende un'ampia gamma di fondi di investimento alternativi immobiliari e un fondo di crediti riservati a investitori professionali. Le funzioni interne della Società svolgono attività e prestano servizi di **Transaction Management, Real Estate & Credit Fund Management, Development Management e Advisory** immobiliare.

In particolare, la Società, ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni e integrazioni, e in conformità alla regolamentazione attuativa vigente, a norma di Statuto, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso, l'istituzione, la promozione e l'organizzazione, di fondi comuni d'investimento riservati ad investitori

professionali, aventi ad oggetto l'investimento sia in beni immobili che in strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili, e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione del patrimonio e dei rischi di fondi comuni d'investimento di propria istituzione. La Società, in conformità alle previsioni del proprio Statuto, può inoltre compiere ogni operazione strettamente necessaria al conseguimento dello scopo sociale e, in conformità alla vigente normativa emanata dalle Autorità di vigilanza e di controllo, svolgere attività connesse e strumentali all'attività di gestione collettiva del risparmio (quale il servizio di *advisory*, immobiliare), collocare direttamente anche fuori sede, e offrire all'estero le quote dei fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione da essa gestiti.



Mission e valori aziendali

I tratti distintivi di Kryalos risiedono nella sua indipendenza e autonomia all'interno del contesto italiano.

Nel mercato del real estate italiano, la società opera in maniera completamente autonoma e indipendente, sia dal punto di vista decisionale che a livello operativo, e non fa parte di alcun gruppo bancario, finanziario o industriale.

Kryalos presidia costantemente e direttamente tutte le fasi delle operazioni di valutazione, financing, gestione e valorizzazione del patrimonio

dei fondi gestiti, selezionando e strutturando in maniera dedicata le leve per i nuovi investimenti e offrendo strategie diversificate per investire in aree di mercato diverse (uffici, logistica, retail, hotel, living, technological assets, healthcare, student housing e crediti), con l'obiettivo di garantire performance stabili e durature.

La Mission

Essere un punto di riferimento per **investitori italiani e internazionali** che desiderano operare nel mercato immobiliare italiano e dei crediti.

Consolidare una posizione di *leadership* all'interno dello scenario di settore, grazie alla capacità di innovazione e alla flessibilità permessa da un **approccio indipendente**.

I nostri valori

Responsabilità

Siamo affidabili e vogliamo che le persone ripongano in noi la massima fiducia.

Legittimazione

Abbiamo un atteggiamento positivo e cerchiamo di incoraggiare ognuno nel raggiungere i migliori risultati possibili. Vogliamo mettere gli altri nelle migliori condizioni per esprimere il loro potenziale.

Collaborazione

Sappiamo che il nostro successo non è prodotto da singoli individui, ma grazie al lavoro di squadra e al supporto reciproco. Raggiungiamo risultati migliori quando lavoriamo insieme.

Rispetto

Abbiamo a cuore tutte le persone e le trattiamo con dignità e integrità. Ci preoccupiamo dei sentimenti degli altri.



I servizi offerti da Kryalos SGR

Transaction Management

- Assistenza ai clienti nella fase di acquisizione di immobili sia attraverso fondi esistenti che di nuova costituzione.
- Esecuzione di transazioni immobiliari attraverso la predisposizione di un business plan, il coordinamento della due diligence, la negoziazione di contratti di acquisto e finanziamento.

Real Estate & Credit Fund Management

- Gestione degli investimenti immobiliari attraverso fondi alternativi di investimento immobiliare, massimizzando il valore della proprietà e i rendimenti dell'investimento.
- Esecuzione della strategia di investimento e gestione degli asset nel tempo.
- Gestione degli investimenti in crediti UTP verso società operanti prevalentemente nel segmento SME/Corporate. In questo contesto Kryalos SGR promuove strategie di recupero crediti volte a rimettere in bonis le società debitrici, attraverso una gestione proattiva delle loro posizioni focalizzata sulla ristrutturazione aziendale.

Development Management

- Coordinamento dell'intero processo di sviluppo e gestione delle costruzioni.
- Creazione di valore a lungo termine per gli investitori e per il contesto urbano.
- Consulenza e coordinamento operativo di progetti di ristrutturazione e di valorizzazione.

Advisory Immobiliare

- Predisposizione di business plan (anche a fini di finanziamento), assistenza nelle fasi operative per l'esecuzione di transazioni immobiliari, studio di fattibilità per il riposizionamento di asset immobiliari, consulenza strategica in materia di leasing/tenant mix, supporto nello sviluppo di iniziative di marketing e re-branding, gestione di asset immobiliari, massimizzazione del valore dell'immobile e dei rendimenti dell'investimento.



San Giuliano Milanese
Via Arno, 8-10

3.3

Il nostro modello di Governance

La struttura organizzativa di Kryalos è stata implementata nel rispetto delle disposizioni contenute nel Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia nel 2019 recante “Regolamento di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma I, lettera b) e c-bis) del TUF” come successivamente modificato e integrato.

Nei paragrafi successivi è fornita una descrizione sintetica di tale modello di governance e dell'articolazione organizzativa della Società.

Maggiori dettagli sono contenuti nella “Relazione sulla struttura organizzativa”, che la Società redige con cadenza annuale in ottemperanza alle disposizioni contenute nel Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e che descrive ampiamente il sistema di Corporate Governance della Società. La Relazione comprende, inoltre, l'Organigramma, che insieme agli altri documenti aziendali, tra cui in particolare le procedure aziendali, contribuiscono alla composizione del c.d. “corpo normativo” di Kryalos, in cui sono definiti i compiti e le aree di responsabilità delle funzioni e unità organizzative presenti all'interno della Società. Kryalos ha adottato un “Regolamento Interno” in cui è contenuta la descrizione dell'organigramma aziendale della stessa e un “Funzionigramma” che descrive il complesso delle

attribuzioni e responsabilità affidate alle strutture della Società e ai suoi componenti, funzionali al suo governo e coerenti con gli indirizzi deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Con riferimento al “Funzionigramma”, si segnala che in aggiunta alle rispettive revisioni e integrazioni apportate nel 2022 – e finalizzate a delineare in dettaglio mission e funzioni del Responsabile ESG, nonché ad estendere esplicitamente la mission e le funzioni delle Funzioni di controllo interno, per i profili di rispettiva competenza, anche alle tematiche di sostenibilità – nel corso del 2023, la Kryalos ha ulteriormente aggiornato il “Funzionigramma”, con riferimento alla mission e alle funzioni delle ulteriori Funzioni aziendali, per i profili di rispettiva competenza, in merito alle tematiche di sostenibilità relative a Kryalos e ai FIA gestiti.



Milano
Bastioni di Porta Nuova, 21

Kryalos ha altresì adottato il “Regolamento degli organi sociali” che:

- Reca e sistematizza previsioni in materia di organizzazione degli organi sociali della Società (quali il Consiglio di Amministrazione, i Comitati endo-consiliari e il Collegio Sindacale);
- Descrive il processo relativo all'autovalutazione periodica degli organi sociali;
- Formalizza flussi informativi volti ad assicurare la circolazione di informazioni tra gli organi sociali e all'interno degli stessi, ivi incluse le relative procedure di convocazione, la periodicità delle riunioni e la partecipazione alle stesse.

L'Assemblea dei Soci è regolata dallo Statuto sociale, nonché dalle norme di legge e regolamentari applicabili.

Kryalos, sensibile all'esigenza di assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione degli affari e delle attività aziendali, ha, altresì, adottato un Modello organizzativo in ottemperanza al D.Lgs. 231/01 e ha definito i principi e valori che si impegna a rispettare all'interno del Codice Etico (descritti nei paragrafi che seguono) che costituisce la base su cui poggia il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231 del 2001 (c.d. “MOG”).

Corporate Governance

Il governo societario di Kryalos compete, in conformità agli obblighi previsti dalle norme di legge e regolamentari in materia di gestione collettiva del risparmio e dallo Statuto, ai seguenti Organi/esponenti societari:



L'organo con **funzione di supervisione strategica di Kryalos** è il **Consiglio di Amministrazione**. Il Consiglio di Amministrazione è investito di tutti i più ampi poteri per la gestione, ordinaria e straordinaria, della Società, senza eccezioni di sorta, e ha facoltà di compiere ogni atto che ritenga opportuno per il raggiungimento dell'oggetto sociale, a eccezione di quanto non sia riservato, dalla legge o dallo Statuto, all'Assemblea dei Soci. Espliciti compiti anche in **materia ESG** sono stati assegnati:

- al **Consiglio di Amministrazione**, al quale spetta di considerare le tematiche di sostenibilità e promuoverne l'integrazione in sede di individuazione degli obiettivi e delle strategie, nelle procedure e politiche aziendali, nei sistemi organizzativi, operativi e gestionali, nel sistema di reporting e nei programmi formativi; e

- all'**Amministratore Delegato**, al quale è attribuita la responsabilità di integrare i rischi di sostenibilità nell'adempimento degli obblighi di cui all'art. 60, paragrafo 2, lettere a)-h), del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013.

Inoltre, Kryalos ha individuato all'interno del Consiglio di Amministrazione due **referenti ESG** nelle persone del Presidente e dell'Amministratore Delegato.

Al fine di favorire un efficiente sistema di informazione e consultazione che permetta al Consiglio di Amministrazione una migliore valutazione degli argomenti di sua competenza, Kryalos ha istituito i seguenti Comitati endo-consiliari, determinandone la composizione, il mandato, i poteri (consultivi, istruttori, propositivi) e le risorse disponibili nel "Regolamento degli organi sociali" sopra citato:

- **il Comitato Nomine** (con competenze anche in materia di diversificazione nella composizione collettiva del Consiglio di Amministrazione e di bilanciamento dei poteri);
- **il Comitato Rischi** (con competenze in materia di rischi e sistema di controlli interni);
- **il Comitato Remunerazioni** (con competenze in materia di remunerazione e incentivazione);

Kryalos SGR prevede l'attribuzione di espliciti compiti in materia ESG per i profili di competenza anche ai suddetti Comitati Rischi e Remunerazioni, chiamati a supportare il Consiglio di Amministrazione – rispettivamente – in relazione ai rischi di sostenibilità e nell'adozione di politiche e prassi di remunerazione che stimolano comportamenti coerenti con l'approccio di sostenibilità adottato.



Milano
Via Melchiorre Gioia, 26

Il **Collegio Sindacale** è investito dei **poteri di vigilanza e controllo**. Esso vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo

nel rappresentare correttamente i fatti di gestione. Inoltre, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Presidente del Collegio Sindacale assicurano – con l'ausilio della Direzione Corporate & Legal Affairs – la predisposizione e attuazione di percorsi formativi (anche in materia ESG) per i componenti degli Organi sociali e i Responsabili delle principali funzioni aziendali, nonché di programmi di formazione specifici (anche in materia ESG) per

agevolare l'inserimento di nuovi Amministratori e Sindaci.

In caso di nuove nomine, i nuovi componenti degli Organi sociali partecipano ai programmi di formazione specifici (anche in materia ESG) predisposti dalla Società per agevolarne l'inserimento nella compagine collegiale.

In data 14 aprile 2022 l'Assemblea di Kryalos ha modificato la **composizione del Consiglio di**

Amministrazione, aumentando il numero dei Consiglieri da 6 a 7 e nominato i nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.



Santa Palomba (Roma)
Via Ardeatina, 2491

Consiglio di Amministrazione¹

Presidente e Amministratore indipendente²
Andrea Amadesi

Amministratore Delegato
Paolo Massimiliano Bottelli

Consigliere Delegato
Giovanni Scibilia

Amministratore Indipendente
Arcangelo Magni

Amministratore non esecutivo
Domenico Aiello

Amministratore non esecutivo
Daniela Maffioletti

Amministratore non esecutivo
Emanuela Trentin

Collegio Sindacale

Presidente
Marco Salvatore

Sindaco Effettivo
Andrea Ballancin

Sindaco Effettivo
Tiziana Vallone

Sindaco Supplente
Carlo Alberto Ogliari

Sindaco Supplente
Giovanna Costa

¹ Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale resteranno in carica fino alla data fissata per l'Assemblea di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2024.

² Ai sensi dello Statuto di Kryalos SGR S.p.A., si considera "indipendente" il consigliere non munito di deleghe operative nella Società, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni di tempo in tempo vigenti ovvero, in mancanza, in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto della Società.





Roma
Piazzale Luigi Sturzo, 15

Inoltre, Kryalos ha rafforzato la propria governance ESG, nominando nel 2022 **Responsabile ESG Gianluca Vairani**, già responsabile della Direzione Transaction Management, al quale è stato assegnato il compito di gestire – confrontandosi con le altre Funzioni aziendali competenti – le attività relative all'integrazione della sostenibilità all'interno della Società e nella gestione dei FIA e all'approccio complessivo ai rischi di sostenibilità.

È stato inoltre istituito un **Comitato ESG**, al quale è stato assegnato il compito di svolgere funzioni tecnico-consultive, istruttorie e propositive e di supporto nei confronti del Responsabile ESG. Sono stati nominati membri di tale Comitato i Responsabili

delle principali Direzioni e Funzioni aziendali, anche di controllo interno, ivi incluso il Responsabile della Direzione Transaction Management nonché Responsabile ESG nel ruolo di Presidente.

A seguito dell'istituzione del Comitato ESG, il cui ruolo, composizione e funzionamento sono disciplinati nell'ambito della Policy "PO 11 – Policy ESG", nel corso del 2023, Kryalos ha altresì apportato alcune modifiche formali di allineamento al "Regolamento Interno" finalizzate essenzialmente a dare evidenza – sia a livello descrittivo, sia a livello di organigramma – della costituzione del Comitato ESG.

Quanto alla struttura organizzativa della Società, essa riflette le politiche di indirizzo strategico dettate

dal Consiglio di Amministrazione e le conseguenti dinamiche interne relative all'operatività di Kryalos. In tal senso, l'organigramma aziendale è stato strutturato allo scopo di formalizzare, nell'ambito di una sana e prudente gestione, il contenimento dei rischi e la segregazione dei compiti tra funzioni, adottando e/o rafforzando meccanismi e presidi di controllo interno, documentando adeguatamente rapporti gerarchici, separazione delle funzioni e suddivisione delle responsabilità.

La predetta struttura organizzativa di Kryalos è suddivisa in unità organizzative denominate "Direzioni", "Aree", "Funzioni", e "Uffici", collocate in staff o in linea all'Amministratore Delegato o ai Responsabili delle Direzioni (i quali a loro volta

riportano all'Amministratore Delegato), che hanno finalità diverse e operano nel rispetto delle procedure interne adottate. Le Funzioni allocate a esterni vengono definite "Servizi in outsourcing".

Le Funzioni operative hanno finalità e compiti di risultato; alle Funzioni di staff sono demandate attività di supporto a quelle di linea; le Funzioni di controllo hanno la finalità, ciascuna per quanto di propria competenza, di assicurare la sana e prudente gestione, il contenimento del rischio e la trasparenza dei comportamenti nella prestazione dei servizi.

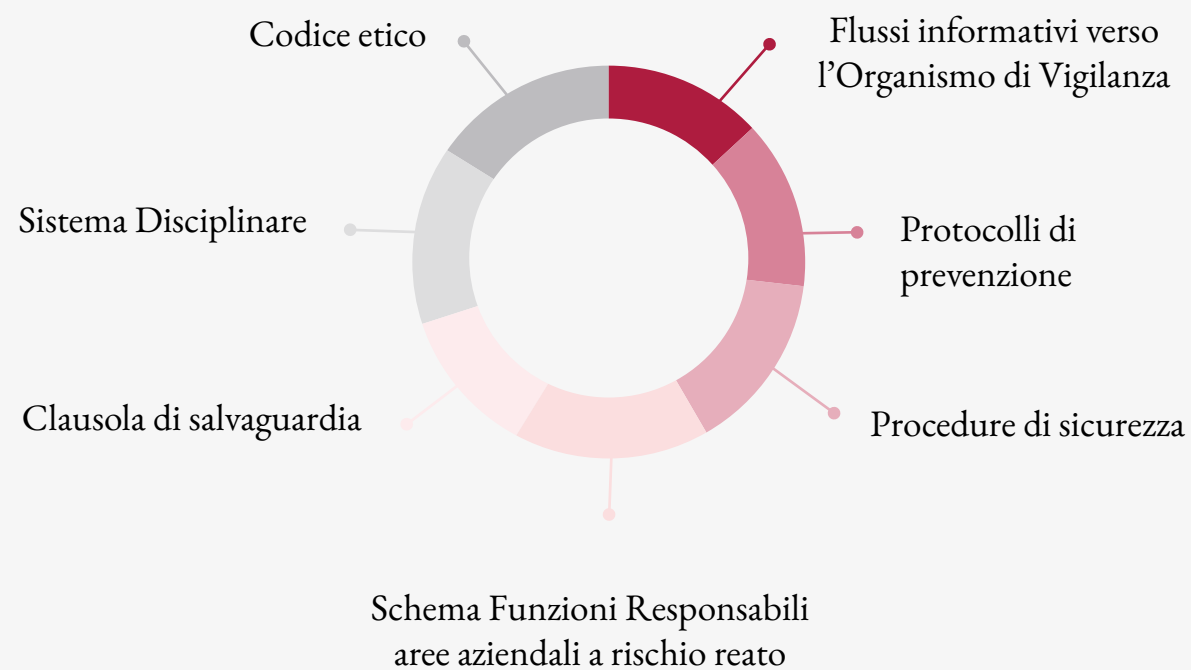
Modello Organizzativo 231/2001

Kryalos ha ritenuto conforme alla propria politica procedere all'adozione nel 2017 (e ai conseguenti aggiornamenti) del Modello organizzativo previsto dal D.Lgs. 231/2001 (di seguito, anche "Modello 231", il cui ultimo aggiornamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Kryalos del 28 novembre 2023). Il Modello adottato da Kryalos SGR ha l'obiettivo di rappresentare il sistema di regole operative e comportamentali che disciplinano l'attività della Società, nonché gli ulteriori elementi di controllo di cui la Società si è dotata al fine di

prevenire la commissione delle diverse tipologie di reati contemplate dal D.Lgs. 231/2001.

La Società, con l'adozione del Modello, intende perseguire - inter alia - **l'obiettivo della massima diffusione della cultura della legalità** tra i propri dipendenti e tra i soggetti che hanno rapporti con la sua organizzazione aziendale.

Costituiscono parte integrante del Modello:



Codice etico

La scrupolosa attenzione all'etica del lavoro ha assunto valenza sia morale, che sociale per garantire la conservazione e la continuità della collettività, spingendo Kryalos a definire, sempre con maggiore chiarezza, l'insieme dei valori cui si ispira e le responsabilità che assume verso l'interno e verso l'esterno.

Il Codice Etico di Kryalos SGR stabilisce principi, diritti, doveri e responsabilità della Società nei confronti dei suoi interlocutori, richiedendo che siano osservati anche da tutti coloro con i quali entra in contatto, in relazione al conseguimento dei propri obiettivi.

Tale documento costituisce la base su cui poggia il Modello 231, il cui presidio è affidato ad un apposito

Organismo di Vigilanza (OdV), dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo. L'OdV, tra l'altro, si occupa di gestire le eventuali segnalazioni di situazioni che effettivamente, o potenzialmente, possano rappresentare una violazione del Codice Etico e/o più in generale del D.Lgs. 231/2001.

I Principi Etici di riferimento per Kryalos SGR e i suoi Stakeholder sono i seguenti:



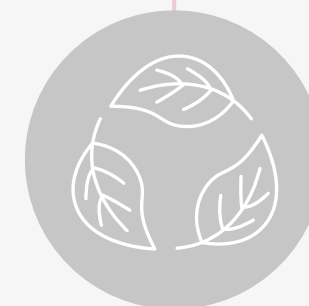
Pozzuolo Martesana
Via delle Industrie, 1



Etica nella gestione degli affari e delle attività aziendali, in termini di legalità all'interno dell'azienda, integrità nei confronti dei terzi, trasparenza e correttezza nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, i propri fornitori e clienti, lealtà nelle relazioni tra dipendenti e rispetto della dignità delle persone.



Etica del lavoro, tutela e valorizzazione dei dipendenti, in ottica di impegno al miglioramento, riservatezza nel trattamento di dati e informazioni sensibili, assenza di conflitti di interessi, sicurezza e salvaguardia della salute e delle condizioni di lavoro e pari opportunità nello sviluppo professionale e nella gestione delle risorse.



Impegno per lo sviluppo sostenibile, a tutela dell'ambiente e delle risorse naturali per le generazioni future, e responsabilità verso la collettività, contribuendo al suo sviluppo economico, sociale e civile.

Nel rispetto e in applicazione di tali principi etici, Kryalos fissa, altresì, una serie di regole (di seguito, “Norme di Comportamento”) di carattere sia organizzativo che operativo, alle quali, come per i principi, i dirigenti, i dipendenti e i collaboratori aziendali sono tenuti ad uniformarsi.

Tali **Norme di Comportamento** si articolano nelle seguenti sezioni:

- Etica nella gestione degli affari e delle attività aziendali;
- Etica del lavoro, tutela e valorizzazione dei dipendenti;
- Etica della comunicazione e delle relazioni esterne.

In particolare, le Norme sono finalizzate a identificare, prevenire e gestire, nei limiti del possibile, rischi di natura finanziaria e operativa e frodi a danno della Società nonché, con riferimento all'antiriciclaggio, a contrastare attività illecite ed organizzazioni criminali e terroristiche, oltre che ostacolare il ricevimento, la sostituzione o l'impiego di denaro o beni derivanti da questo tipo di attività. I dipendenti si impegnano a trattare i dati personali e ogni informazione ottenuta in relazione alla prestazione dell'attività lavorativa come riservata nel rispetto delle normative di riferimento.

Tutti i dipendenti sono tenuti al rispetto pieno e sostanziale delle prescrizioni legislative in materia ambientale, valutando attentamente le conseguenze ambientali di ogni scelta di business, sia in relazione agli impatti diretti, che a quelli indiretti.

Per quanto riguarda il lavoro, la tutela e la valorizzazione dei dipendenti, la Società pone particolare attenzione al rispetto dei principi etici nelle fasi di assunzione e inserimento dei lavoratori e di remunerazione del personale e dei collaboratori aziendali. Inoltre, Kryalos SGR pone in essere ogni misura idonea alla prevenzione dei rischi per la salute e la sicurezza sui luoghi di lavoro, affidando compiti a soggetti specificamente qualificati.

Nel rispetto e in applicazione dei principi etici e delle norme di comportamento sopra citati, Kryalos SGR assume i seguenti impegni:

- impegni dell'OdV in merito all'attuazione e all'aggiornamento del Codice Etico e alla gestione delle segnalazioni delle violazioni e al loro trattamento;
- impegni della Società in merito alla diffusione, applicazione e aggiornamento del Codice Etico;
- impegni di formazione e comunicazione sia interna che esterna, volti alla divulgazione e alla conoscenza del Codice Etico.

Sistema Whistleblowing

Kryalos, in conformità al quadro normativo di riferimento (che comprende D.Lgs. 231/2001, D.Lgs. n. 231/2007 e ss. mm. D.lgs. 10 marzo 2023 n. 24) Kryalos ha adottato un sistema di whistleblowing disciplinato nella procedura “PR 33 – Procedura whistleblowing”. Tale sistema è lo strumento mediante il quale viene garantita la riservatezza dell’identità del segnalante e delle segnalazioni di:

- Fatti che possono integrare reati, illeciti, irregolarità;
- Azioni suscettibili di arrecare un pregiudizio patrimoniale o/e di immagine alla Società;
- Azioni suscettibili di arrecare un danno alla salute e/o alla sicurezza dei dipendenti e/o dell’ambiente della Società;
- Azioni realizzate in violazione al Codice Etico e/o altre disposizioni e/o procedure aziendali sanzionabili in via disciplinare.

In questo senso, Kryalos mette a disposizione un portale appositamente dedicato e un canale di segnalazione in forma orale quali canali per le segnalazioni di comportamenti commissivi od omissivi, posti in essere da chiunque nella Società, nei rapporti con la stessa o per suo conto.

La piattaforma è accessibile sia dal sito <https://www.kryalossgr.com/whistleblowing/> sia dalla Intranet aziendale.



In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2 D.lgs. 10 marzo 2023 n. 24, le segnalazioni potranno riguardare, in particolare:

1. atti o fatti che possano costituire violazioni delle disposizioni dettate in funzione di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo, delle norme del TUF, di atti dell'Unione europea direttamente applicabili nelle stesse materie disciplinate dal TUF, del Regolamento (UE) n. 596/2014;
2. illeciti amministrativi, contabili, civili o penali che non rientrano nei numeri 3), 4), 5) e 6) dell'art. 2 D.lgs. 2023 n. 24;
3. condotte illecite rilevanti ai sensi del D. lgs. n. 231/01, o violazioni dei modelli di organizzazione e gestione, del Codice Etico, di procedure aziendali che non rientrano nei numeri 3), 4), 5) e 6) del medesimo art. 2;
4. violazione della Policy "Diversity & Inclusion" - che formalizza le linee guida della SGR sui temi di diversità e delle pari opportunità - nonché le segnalazioni di episodi di molestie e/o mobbing e/o comportamenti non in linea con un principio di equità, rispetto di genere e inclusione;
5. azioni suscettibili di arrecare un pregiudizio patrimoniale o/e di immagine a Kryalos SGR;
6. azioni suscettibili di arrecare un danno alla salute e/o sicurezza dei dipendenti e/o dell'ambiente di Kryalos SGR;
7. Illeciti che rientrano nell'ambito di applicazione degli atti dell'Unione europea o nazionali indicati nell'allegato al Decreto ovvero degli atti nazionali che costituiscono attuazione degli atti dell'Unione europea indicati nell'allegato alla Direttiva (UE) 2019/1937 relativi ai seguenti settori: appalti pubblici; servizi, prodotti e mercati finanziari e prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo; sicurezza e conformità dei prodotti; sicurezza dei trasporti; tutela dell'ambiente; radioprotezione e sicurezza nucleare; sicurezza degli alimenti e dei mangimi e salute e benessere degli animali; salute pubblica; protezione dei consumatori; tutela

della vita privata e protezione dei dati personali e sicurezza delle reti e dei sistemi informativi;

8. Atti od omissioni che ledono gli interessi finanziari dell'Unione di cui all'articolo 325 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea;
9. Atti od omissioni riguardanti il mercato interno, di cui all'articolo 26, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, comprese le violazioni delle norme dell'Unione europea in materia di concorrenza e di aiuti di Stato, nonché le violazioni riguardanti il mercato interno connesse ad atti che violano le norme in materia di imposta sulle società o i meccanismi il cui fine è ottenere un vantaggio fiscale che vanifica l'oggetto o la finalità della normativa applicabile in materia di imposta sulle società;
10. Atti o comportamenti che vanificano l'oggetto o la finalità delle disposizioni di cui agli atti dell'Unione nei settori indicati nei numeri 3), 4) e 5) del medesimo art. 2.

Per incentivare l'uso del sistema di whistleblowing e favorire la diffusione di una cultura della legalità, ne viene divulgato in maniera chiara, precisa e completa il contenuto a tutto il personale di Kryalos e ai terzi anche mediante apposita informativa sul sito di Kryalos. La procedura di segnalazione, inoltre, è oggetto di revisione periodica per garantire il costante allineamento alla normativa di riferimento, nonché in funzione della concreta operatività della Società e dell'esperienza maturata.

A testimonianza dell'impegno di Kryalos verso l'eticità dei comportamenti, con una particolare attenzione verso le tematiche di lotta alla corruzione e comportamenti anticoncorrenziali, nel corso 2023 non sono state registrate segnalazioni whistleblowing; non si sono verificati episodi di corruzione e non sono state intraprese azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche.



Venezia
Hotel Danieli
Riva degli Schiavoni, 4196

3.4

La responsabilità nelle nostre *business relationship*

L'attenzione nella selezione di partner e fornitori

Al fine di promuovere una strategia di business sostenibile, Kryalos ritiene prioritario garantire e promuovere una relazione responsabile e virtuosa con i suoi business partner, intendendo per tali, ad esempio, property e facility manager, società di progettazione, service provider, appaltatori e professionisti.

Per questo motivo, Kryalos ha elaborato una serie di procedure specifiche volte a disciplinare i rapporti con i differenti business partner sopra indicati, le connesse modalità di selezione e di accreditamento.

In particolare, con riferimento al processo di affidamento degli appalti, di cui all'art. 26 e/o al Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, Kryalos definisce con attenzione (cfr. "PR 22 - Incarichi e appalti Fondi gestiti"):

- il processo di affidamento di opere, lavori, forniture e servizi, considerando soprattutto i presidi in materia di tutela della salute e sicurezza nell'ambito delle attività concesse in appalto ad imprese o lavoratori autonomi;

- il processo di affidamento di incarichi professionali nell'ambito delle attività di gestione ordinaria e straordinaria degli immobili e di valorizzazione e sviluppo degli stessi;

- la modalità di selezione dei fornitori, definendo al contempo le principali fasi operative e le responsabilità dei vari attori che intervengono nel processo.

Inoltre, la Società ha formalizzato - in linea con il Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, il Regolamento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 e con gli "Orientamenti in materia di esternalizzazione a fornitori di servizi cloud" dell'ESMA - le modalità di individuazione, scelta, affidamento e titolarità del monitoraggio degli outsourcer a cui, anche per conto dei Fondi gestiti, delega funzioni aziendali operative essenziali o importanti o che prestano



servizi cloud (cfr. "PR 05 - Esternalizzazione funzioni operative essenziali o importanti - Prestazione di servizi cloud"). La relativa procedura – disciplinata in dettaglio nel corpo normativo aziendale – si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione dell'outsourcer;
- scelta dell'outsourcer;
- decisione di esternalizzare;
- comunicazione preventiva all'Autorità di Vigilanza;
- affidamento dell'incarico;
- annotazione nel registro;
- assegnazione di ruoli operativi interni;
- monitoraggio del livello di servizio.

La Società si è dotata, inoltre, di un Albo Fornitori (di seguito l'"Albo") attraverso il quale ha adottato criteri di selezione definiti e idonei a garantire l'effettività dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza nelle procedure di acquisizione di lavori, servizi e forniture, secondo quanto meglio indicato nella "PR 23 – Albo Fornitori".

Vengono inseriti nell'Albo anche i professionisti selezionati per conto della Società o dei Fondi gestiti in relazione al conferimento di incarichi di prestazione d'opera intellettuale (*i.e.* di tipo legale, amministrativa, fiscale, di due diligence tecnica e ambientale) secondo quanto meglio disciplinato nella procedura "PR 32 – Incarichi Professionali", nonché gli agenti che non costituiscono una esternalizzazione essenziale o importante (ai sensi della procedura "PR 05 - Esternalizzazione funzioni operative essenziali o importanti - Prestazione di servizi cloud").

Si fa inoltre presente che, ferma restando la permanenza in capo alla Società della responsabilità di valutare una eventuale sospettosità (ai fini antiriciclaggio) delle controparti, in sede di accreditamento in Albo dei fornitori e dei professionisti, vengono altresì effettuate tramite gli strumenti in uso da parte del Gestore dell'Albo le verifiche antiriciclaggio e antiterrorismo previste dalla procedura "PR 16 - Manuale Antiriciclaggio".

Tale procedura è difatti finalizzata a un adeguato presidio del rischio di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, in coerenza con il vigente quadro normativo di riferimento e con le scelte assunte e formalizzate nella "PO 10 - Policy Antiriciclaggio", in cui sono definiti i ruoli e le responsabilità in capo agli organi sociali, alle funzioni di controllo interno e alle strutture aziendali coinvolte nella gestione dei rischi di riciclaggio e terrorismo. Infine, preme rilevare che la SGR ha adottato altresì una apposita procedura (*cfr.* procedura "PR 02 – Conflitti d'interesse") che

disciplina le attività e modalità di prevenzione, individuazione, gestione e monitoraggio delle fattispecie di conflitto di interesse, anche potenziali, che possono coinvolgere la Società in tutte le fasi della prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, attraverso la definizione di specifici presidi organizzativi e documentali che, nel corso del 2023, è stata altresì integrata prevedendo al suo interno anche le fattispecie di conflitto considerate rilevanti ai fini ESG.

Kryalos considera fondamentale garantire il massimo grado di responsabilità lungo tutta la catena del valore; pertanto, è richiesta ai fornitori la sottoscrizione per presa visione e accettazione dei contenuti del Codice Etico e del Modello 231 adottati dalla SGR.

Fermo restando che le procedure aziendali pertinenti, costituiscono parte integrante del Modello organizzativo, adottato ai sensi del



D.Lgs. 231/2001, tra le finalità del Modello vi è, quindi, quella di radicare anche nei fornitori e nei consulenti, nonché in qualsiasi altro soggetto che possa agire in nome e per conto di Kryalos il rispetto dei principi etici, dei ruoli, delle modalità operative, delle procedure e, in termini generali, del Modello medesimo.

A tal fine, consulenti e i fornitori della Società sono informati, all'atto dell'avvio del rapporto di lavoro, del contenuto del Modello e dei suoi allegati e si impegnano ad eseguire le proprie prestazioni nel rispetto del Codice Etico, del Modello e, più in generale, dei principi stabiliti nel D.Lgs. 231/2001, mediante la sottoscrizione della clausola di salvaguardia.

Rispetto ai Fondi di credito gestiti dalla SGR, si specifica che Kryalos dispone di un'apposita Procedura ("PR 29 - FIA di crediti") che individua, anche mediante rimando alle altre procedure rilevanti in essere presso la SGR, i presidi organizzativi e documentali che garantiscono la ricostruibilità dei relativi processi decisionali e gestionali.

In linea con gli interventi per allinearsi alle "Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali" della Banca d'Italia, sono state apportate modifiche alle procedure in materia di sostenibilità. Tra le procedure oggetto di aggiornamento nel corso del 2023, in particolare, si segnalano le seguenti:

PR 01 – Business Plan dei Fondi immobiliari

La revisione ha principalmente ad oggetto il coordinamento della procedura con la policy "PO 13 – Politica di investimento responsabile"; Kryalos ha provveduto inoltre a integrare la definizione delle strategie di investimento dei FIA per i profili ESG anche con specifico riferimento a investimenti, disinvestimenti ed eventuali interventi programmati.

PR 02 – Conflitti di interesse

La procedura è stata aggiornata per adeguarla, in particolare, al nuovo contesto normativo di riferimento in materia ESG, prevedendo che nella verifica dei conflitti di interesse si debba tenere conto anche di quelli che possano insorgere a seguito dell'integrazione dei rischi di sostenibilità

nei processi, sistemi e controlli interni della SGR.

PR 03 – Investimenti immobiliari

Sono state introdotte modifiche di coordinamento con la policy "PO 13 – Politica di investimento responsabile" e con la procedura "PR 01 – Business Plan dei Fondi immobiliari" come sopra aggiornata, aventi principalmente ad oggetto le previsioni per cui le attività di ricerca/analisi/valutazione delle opportunità di investimento siano svolte coerentemente con i SDGs selezionati, le analisi iniziali dell'investimento siano condotte parallelamente agli screening negativo e positivo previsti dalla predetta policy, le due diligence siano svolte parallelamente all'assessment ESG e all'eventuale due diligence ESG previste dalla predetta policy, nonché siano inserite informazioni relative ai profili ESG nel Business Plan dei FIA.

PR 06 – Nuovi fondi (product governance)

L'aggiornamento ha avuto ad oggetto l'allineamento della procedura alla normativa sopravvenuta in materia ESG; al riguardo, tra l'altro, Kryalos ha provveduto a specificare le verifiche di product governance da svolgere in materia di sostenibilità e la possibilità di istituire FIA che promuovano, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali, o una combinazione di tali caratteristiche ai sensi dell'art. 8 del SFDR ovvero fondi che perseguano obiettivi di investimento sostenibile ai sensi dell'art. 9 del SFDR.

PR 07 – Pre-commercializzazione e commercializzazione diretta di quote di fondi propri a clienti professionali"

L'aggiornamento ha avuto ad oggetto l'allineamento della procedura alla normativa sopravvenuta in materia ESG; al riguardo, tra l'altro, Kryalos ha provveduto a specificare tutte le informazioni in materia di sostenibilità da fornire agli investitori prima della raccolta delle sottoscrizioni.

PR 10 – Disinvestimenti immobiliari

Sono state introdotte modifiche di coordinamento con la policy "PO 13 – Politica di investimento responsabile", principalmente aventi ad oggetto la necessità di tenere conto dei profili ESG dell'asset (ove rilevanti) per individuare – tra le strategie di disinvestimento percorribili – quella che meglio possa garantire una creazione di valore sostenibile nel lungo termine, nonché l'inclusione di eventuali

profili ESG rilevanti nell'information memorandum sul disinvestimento; il relativo modello di information memorandum allegato alla procedura è stato rivisto coerentemente.

PO 02 - Policy di Gestione dei Rischi

Secondo quanto meglio dettagliato al successivo paragrafo.

Inoltre, Kryalos ha introdotto, ove necessario, modifiche di migliore coordinamento della

normativa interna (richiami all'applicazione del Modello ex D. Lgs. 231/2001 adottato dalla SGR e rinvii alla procedura dedicata ai FIA di crediti per quanto di rilievo) e ha aggiornato la lista delle funzioni competenti per le diverse attività.

Tutte le modifiche sono state condivise con le funzioni competenti, sottoposte al Comitato ESG e validate, per quanto di competenza, dalla Funzione Compliance. La documentazione è stata presentata al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione e condivisa con il Collegio Sindacale.



Molfetta (Bari)

Land of Fashion Puglia Village
Via dei Portuali, 12

3.5

Gestione dei rischi

La gestione dei rischi è regolata dalla Policy aziendale di Gestione dei Rischi – redatta con riferimento ai principi contenuti nella Direttiva 2011/61/UE (la “AIFMD”) e nelle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013 – che consente di individuare tutti i pertinenti rischi ai quali la Società e i FIA gestiti sono o potrebbero essere esposti.

Essa viene riesaminata annualmente e include la descrizione delle politiche, degli strumenti (tra cui i modelli) e delle procedure necessarie per permettere a Kryalos SGR di individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi effettivi e potenziali, ivi inclusi i rischi relativi ai profili ambientali, sociali e di governance.

La SGR si è già attivata nel corso del 2022 includendo nel modello di “Fund Risk Assessment” e di “Asset Risk Assessment” tra i fattori di rischio anche il rischio di sostenibilità e declinando relativi key risk indicators.

Nel corso del 2023 la policy in oggetto è stata revisionata principalmente per:

1. Aggiornare il modello di “Fund Risk Assessment” (“FRA”) e “Asset Risk Assessment” (“ARA”) – utilizzati dalla Funzione Risk Management per il monitoraggio semestrale del profilo di rischio di ciascun FIA e/o asset oggetto di investimento – al fine di integrare il “Rischio Climatico” tra gli indicatori di rischio (“Key Risk Indicators” – “KRI”) da prendere in considerazione per la valutazione del rischio di sostenibilità, nonché di meglio dettagliare gli obiettivi di analisi e il metodo di calcolo degli ulteriori KRI previsti;

2. Aggiornare il modello “Fund Risk Model” (“FRA”) utilizzato a livello di “*distressed fund*”, al fine di includere tra i fattori di rischio presi in considerazione per la stima del grado di rischio a livello di Fondo anche il rischio di sostenibilità, con descrizione dei KRI associati a tale fattore di rischio.

Con l’occasione, sono stati apportati alla suddetta Policy “PO 02 – Policy di Gestione dei Rischi” anche taluni ulteriori interventi di affinamento alla luce anche della normativa sopravvenuta e/o delle prassi operative in essere.

Per il presidio del sistema di gestione dei rischi, di cui tale Policy è uno dei punti fondamentali, la SGR ha istituito una funzione permanente di Risk Management tra i cui compiti rientrano anche quelli previsti dal Regolamento Delegato 231/2013. La funzione di Risk Management riceve dalle altre funzioni aziendali le informazioni necessarie ad individuare le situazioni e tipologie di rischio della SGR e si interfaccia con loro per individuare eventuali azioni di contenimento e mitigazione dei rischi stessi.

Le diverse fattispecie di rischio della SGR dipendono principalmente dalle attività svolte e dai prodotti offerti, dal quadro normativo o dalle

sue variazioni, dalla struttura organizzativa e dalle procedure che la Società ha adottato. Nello specifico alla stima del fattore Rischio di Sostenibilità concorrono:

1. a livello di ARA l’analisi parametrica di 3 Key Risk Indicators (“KRI”) quali il Rischio Ambientale, il Rischio Climatico e il rischio di impatto Sociale;

2. a livello di FRA l’analisi parametrica di 4 KRIs: Rischio Ambientale, Rischio Climatico, Rischio Sociale e Rischio di Governance. Si precisa che i KRIs Rischio Ambientale e Rischio di Impatto Sociale sono determinati tramite la combinazione dei giudizi attribuiti agli stessi nell’ambito degli

ARA riferiti agli asset in portafoglio, mentre il Rischio Climatico è determinato tramite l’analisi parametrica del Rischio Fisico, Rischio di Transizione e Stato Avanzamento Lavori. Il Rischio di Governance è infine attribuito esclusivamente a livello di Fondo in quanto legato all’attività di gestione della SGR (adozione di policy e procedure specifiche, presenza di un Comitato ESG, etc....).

La valorizzazione dei singoli KRIs, concorre infine alla determinazione dello scoring del Rischio di Sostenibilità attraverso un meccanismo di ponderazione non lineare dei KRIs definito nell’ambito della Policy sopra citata.



Aiello del Friuli (Udine)
Land of Fashion Palmanova Village
SP126, Km 1.6

Rischio di Processo

Derivante da mal funzionamenti dell'organizzazione aziendale e dei processi operativi.

Rischio Compliance

Derivante dal mancato allineamento della documentazione e/o dell'organizzazione alle norme di legge.

Rischio IT

Derivante da interruzioni dell'operatività, disfunzioni, vulnerabilità o indisponibilità dei sistemi.

I rischi operativi della SGR sono valutati sulla base delle seguenti macro-tipologie di rischio:

Rischio Personale

Derivante da atti non conformi alle leggi o agli accordi in materia di impiego, salute e sicurezza sul lavoro, dal pagamento di risarcimenti a titolo di lesioni personali o da episodi di discriminazione o di mancata applicazione di condizioni paritarie.

Rischio Strategico

Derivante da un evento o da un insieme di condizioni inaspettate che riducono in misura significativa la capacità del management di implementare la strategia di business definita.

Rischio Frodi

Derivante da atti in cui è coinvolta almeno una parte interna o terza che generano frodi, appropriazione indebita o volti ad aggirare le normative, la legislazione vigente o le politiche aziendali.

La SGR identifica, misura, gestisce e monitora i rischi operativi a cui è soggetta, compresi quelli attinenti alla responsabilità professionale della SGR. La gestione dei suddetti rischi avviene sia in modo ex ante, attraverso l'adozione di un sistema articolato di normativa interna, sia in modo ex post, mediante l'analisi dell'efficacia dei presidi posti a mitigazione dei suddetti rischi.

La Funzione di Risk Management predispone una mappatura dei processi e sotto-processi operativi per la valutazione e la successiva gestione dei rischi operativi che vi insistono, la SGR si avvale dei propri dati interni sulle perdite storiche e, laddove sia necessario integrarli, di analisi di scenario e di valutazioni dei process owner, basate su dati

riscontrabili e opportunamente validate dalla Funzione di Risk Management, che rispecchiano il quadro operativo e il sistema di controlli interni.

Nell'ambito della metodologia di analisi sono individuati i fattori di rischio che potrebbero generare eventi con effetti negativi (eventi pregiudizievoli/rischi potenziali). Questi possono essere riepilogati nelle seguenti macrocategorie: Processo, Compliance, IT, Personale, Strategico, Frodi.

La Funzione di Risk Management relaziona periodicamente al Consiglio di Amministrazione, al Comitato Rischi e al Collegio Sindacale della SGR in merito ai rischi operativi.



Milano
Via Kuliscioff, 32-34-36-38

3.5

Il nostro impegno alla sostenibilità

Il nostro approccio alla sostenibilità: un nuovo inizio per Kryalos SGR

L'approccio di Kryalos SGR alla sostenibilità, intesa nella sua più ampia e completa accezione ESG, ha come obiettivo quello di rendersi promotrice di una cultura responsabile e di creare valore condiviso per tutti i suoi Stakeholder.

In linea con quanto rappresentato nel Bilancio di Sostenibilità pubblicato nel 2023 e relativo all'anno 2022, a fronte della crescente rilevanza delle tematiche di sostenibilità nel contesto nazionale e internazionale e nell'ottica di soddisfare le aspettative dei suoi Stakeholder, la SGR ha intrapreso un percorso virtuoso per integrare maggiormente le tematiche ESG nell'ambito delle sue attività di business a tutti i livelli aziendali.

In linea con questi nuovi obiettivi, nel 2023 Kryalos SGR ha intrapreso delle attività, ispirate anche alle best practice di settore, sia al fine di generare un impatto positivo ambientale, sociale e di buona governance sia al fine di orientare i propri investimenti verso l'integrazione di tematiche ESG.



Milano
Pharo
Via Gattamelata, 34

In tal senso Kryalos SGR ha implementato le seguenti iniziative:

Policy ESG

Adottata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2022 al fine di definire, sviluppare e diffondere una cultura aziendale sui temi della sostenibilità a tutti i livelli aziendali; guidare le proprie scelte strategiche tenendo in considerazione i principi di sostenibilità; consolidare e perseguire uno sviluppo sostenibile per sé stessa e per gli Stakeholder con i quali interagisce e crea relazioni forti e durature nel tempo. Tale Policy è stata aggiornata nel 2023, al fine di implementare le raccomandazioni del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), e migliorare ulteriormente il rating della SGR. Inoltre la menzionata policy è stata da ultimo aggiornata in data 11 marzo 2024 al fine principale di integrare l'elenco dei componenti del Comitato ESG con il Responsabile della Funzione IT & Innovation.

Bilancio di Sostenibilità

In linea con i principi di trasparenza e dialogo con i propri Stakeholder, al fine di illustrare i traguardi raggiunti in termini di sostenibilità dalla SGR nel 2023.

Policy Responsible Investment

Adottata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2022 al fine di disciplinare l'integrazione dei criteri ESG nelle diverse fasi del processo di investimento dei FIA immobiliari gestiti. Tale processo di investimento responsabile prevede una fase "pre-investimento" e una fase "post-investimento", che sono state coordinate con le procedure della SGR in materia di investimenti e disinvestimenti immobiliari. Tale policy è stata inoltre aggiornata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2023 con l'obiettivo di affinare alcuni passaggi tenendo conto delle prassi operative maturate nei primi mesi di applicazione della stessa policy.

Stakeholder Engagement

la SGR attraverso le seguenti attività ha dimostrato il suo impegno verso i diversi Stakeholders:

- erogazione ai dipendenti di formazione in ambito ESG;
- effettuazione di survey svolte al fine di misurare il grado di soddisfazione degli stessi;
- pubblicazione di comunicati stampa in merito ad attività e sviluppi ESG relativi ai FIA e;
- convocazioni mensili del comitato ESG e predisposizione di relativi verbali.

Piano di Sostenibilità 2023-2025

Kryalos ha adottato un Piano di Sostenibilità in data 20 aprile 2023, attualmente in fase di aggiornamento, con l'obiettivo della SGR di impegnarsi nella promozione della propria strategia di sostenibilità al fine di raggiungere specifici obiettivi e target in linea con i **Sustainable Development Goals (SDGs)** scelti:



Rispetto al raggiungimento degli obiettivi ESG previsti dal Piano, la totalità dei target previsti per il 2023 sono stati raggiunti. A scopo esemplificativo e come esplicitato nel corpo di questo Bilancio di Sostenibilità:

- Dal punto di vista ambientale, sono stati svolti diversi incontri al fine di sensibilizzare i conduttori in relazione alle performance ESG degli asset ed identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali;
- Dal punto di vista sociale sono state erogate due sessioni di formazione ESG a tutti i dipendenti e consiglieri;
- Dal punto di vista governance, è stata aggiornata nel corso del 2023 la Policy di Gestione dei Rischi provveduto a formalizzando di conseguenza un processo di mappatura

dei rischi ESG secondo il Reg EU 2019/2088

- Adeguamento delle procedure: sono state adeguate alcune procedure sui profili in materia di sostenibilità. La lista delle procedure aggiornate è riportata nella sezione 3.4.
- Inserimento di MBOs: aggiornamento delle politiche e prassi di remunerazione e incentivazione della SGR per renderle coerenti con la strategia ESG adottata;
- Riclassificazione ex art. 8 SFDR: per la prima volta Kryalos, con il consenso dei relativi investitori, ha riclassificato ex art. 8 SFDR un FIA immobiliare che promuove caratteristiche ambientali e/o sociali nella gestione degli investimenti.

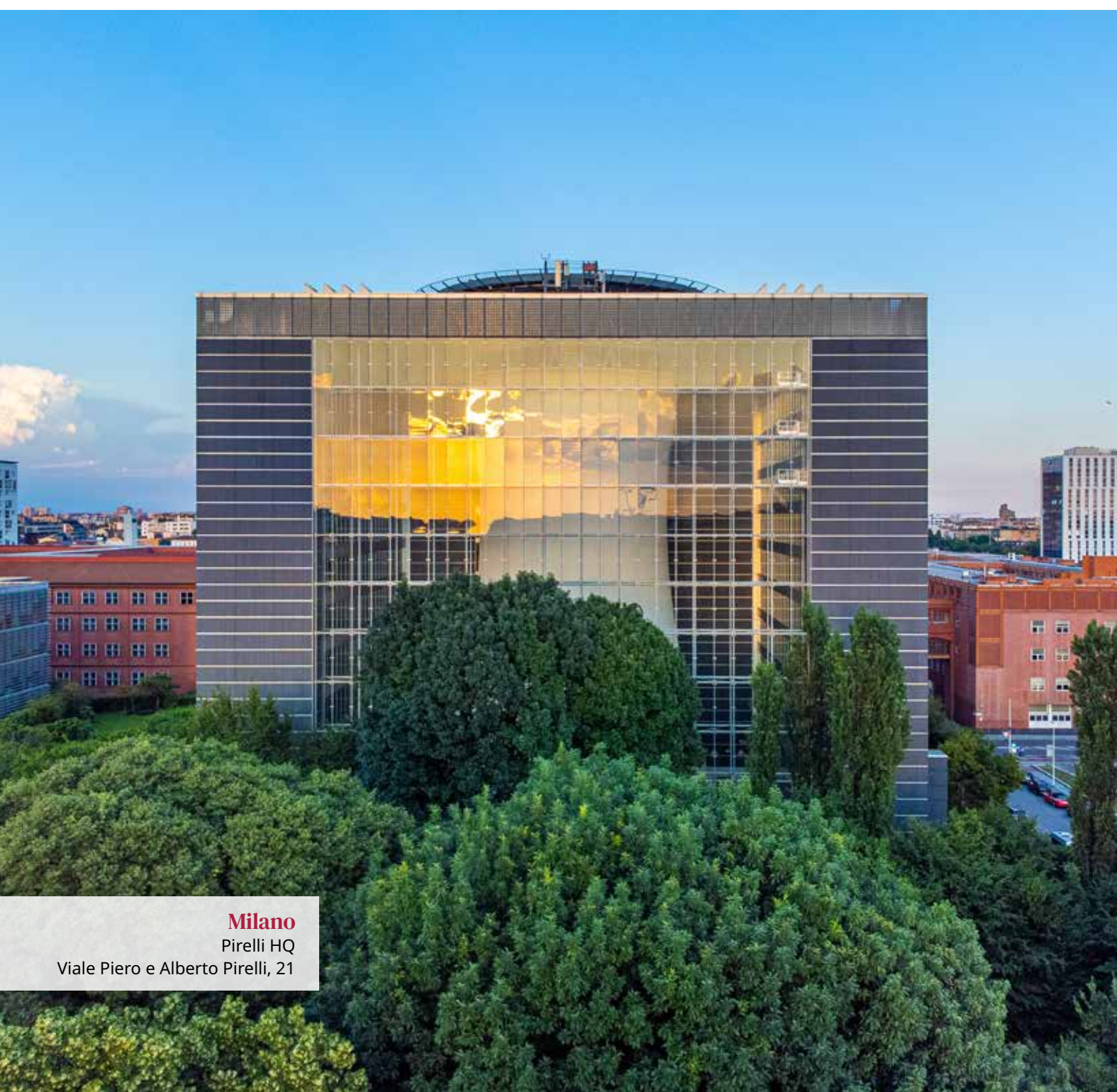
Milano

Viale Vittorio Veneto, 18

Comunicazione sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari ai sensi del Regolamento (UE) 2019/2088 – SFDR

Kryalos SGR, in ottemperanza agli artt. 3, 4 e 5 del Regolamento UE 2019/2088 - SFDR relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, pubblica sul sito web informazioni relative a:

- politiche in materia di rischi di sostenibilità;
- effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità;
- integrazione dei rischi di sostenibilità nelle politiche di remunerazione.



Milano
Pirelli HQ

Viale Piero e Alberto Pirelli, 21

Piano di azione di allineamento alle “Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali” della Banca d'Italia

Nel corso del 2023 la SGR ha predisposto, e in seguito, aggiornato, uno specifico piano di iniziative ESG approvato nelle rispettive riunioni del Consiglio di Amministrazione della SGR, in cui sono indicate, in particolare, le iniziative programmate per il 2023, ad oggi tutte concluse, con l'obiettivo di assicurare il progressivo allineamento delle prassi aziendali alle Aspettative sopra indicate, che richiedono agli intermediari di considerare l'effetto dei rischi climatici e ambientali sulla continuità operativa.

Kryalos, inoltre, con l'adozione del proprio **Piano triennale 2024-2026**, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2023, ha identificato, in aggiunta alla continuazione delle attività ricorrenti in materia ESG già avviate dalla SGR nei passati esercizi, alcune nuove iniziative volte ad ulteriormente migliorare l'approccio della SGR alle tematiche ESG.

Anche in linea con le suddette richieste, nel 2023 è stato inoltre aggiornato il **Business Continuity Plan**, che già considerava il rischio fisico sulla continuità operativa e prevede rimedi specifici per gestire tale rischio. In linea con il Piano di iniziative ESG 2023, il Business Continuity Plan è stato quindi integrato, in particolare, per precisare che tra gli eventi che possono provocare l'interruzione dell'operatività

rientrano anche gli eventi climatici ed ambientali estremi, che possono determinare rischi fisici a causa, ad esempio, di danni materiali agli immobili presso cui la SGR ha sede o a centri di elaborazione dati. Con l'occasione Il nuovo responsabile della funzione IT & Innovation è stato indicato come **Disaster Recovery Manager (DRM)** e coinvolto nelle procedure di gestione di Business Continuity e Disaster Recovery.

Per quanto riguarda l'area **Ambientale**, la SGR si focalizzerà sulla riduzione degli impatti ambientali, sull'aumento degli immobili certificati e sullo svolgimento di Due Diligence ESG.

Dal punto di vista **Sociale**, l'attenzione di Kryalos SGR sarà posta sull'ulteriore accrescimento delle competenze professionali in ambito ESG dei dipendenti, sulla promozione di iniziative inclusive e sulla generazione di un impatto positivo sulla comunità e sul territorio.

Rispetto all'area di **Governance**, Kryalos SGR si impegnerà a sensibilizzare i propri investitori in tema ESG, comunicare le performance ESG oltre che a identificare internamente i rischi ESG e gli obiettivi di sostenibilità per il management secondo le best practice di settore.

Raccomandazione della Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Kryalos SGR guarda con attenzione ai rischi emergenti derivanti dai cambiamenti climatici, in termini sia di possibili impatti economico-finanziari sia di potenziali rischi reputazionali, dal momento che le conseguenze del cambiamento del clima e il processo di transizione verso un'economia più sostenibile comporteranno impatti significativi nel settore del Real Estate. A dimostrazione della volontà di far emergere quali potrebbero essere

i rischi e le opportunità legati ai cambiamenti climatici, Kryalos SGR adotta e fa disclosure del proprio impegno attraverso la struttura dettata dalle raccomandazioni di natura volontaria della Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) relative ai quattro pilastri Governance, Strategia, Gestione dei Rischi, Metriche e Obiettivi previste dalla TCFD e riportati di seguito:



“

L'attenzione costante di Kryalos al rispetto delle regole e delle best practice di settore, continua a confermarsi quale valore condiviso anche nella gestione delle tematiche ESG.

L'individuazione di appositi referenti ESG all'interno del Consiglio di Amministrazione, l'attribuzione di espliciti compiti in materia ESG per i profili di competenza anche ai Comitati Rischi e Remunerazioni, nonché la periodica erogazione di formazione ESG, sono esempi concreti dell'impegno della SGR nel proseguire in modo attivo e crescente il rispettivo percorso di sostenibilità.

Stefania Scocca

General Counsel
Senior Managing Director
Corporate & Legal Affairs - Human Resources & Organization

Governance

Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, quale organo investito della funzione di supervisione strategica, individua gli obiettivi e le strategie della Società, garantisce che le procedure aziendali e le funzioni di controllo siano adeguate e funzionali, valuta che il sistema di flussi informativi sia adeguato, completo ed efficace nel monitorare gli impatti legati agli aspetti di sostenibilità, tra cui i cambiamenti climatici.

In linea con la Policy di Gestione dei Rischi e con il Regolamento degli Organi Sociali, Kryalos SGR prevede che la Funzione Risk Management presenti al Consiglio di Amministrazione, con frequenza semestrale, una relazione sui rischi di portafoglio e dei FIA gestiti dalla SGR (c.d. Fund Risk Assessment e Asset Risk Assessment) che include tra gli altri, anche le opportunità e i rischi legati al cambiamento climatico nella fattispecie del rischio fisico e di transizione.

Al Consiglio di Amministrazione, al quale spetta di considerare le questioni legate al clima durante la revisione e l'orientamento della strategia, dei principali piani d'azione, delle politiche di gestione del rischio, dei budget annuali e dei piani aziendali, nonché nell'impostazione degli obiettivi di performance dell'organizzazione, sono affiancati tre comitati endo-consiliari, e cioè il Comitato Nomine, il Comitato Rischi e il Comitato Remunerazioni. Come sopra anticipato, Kryalos SGR prevede l'attribuzione di espliciti compiti in materia ESG per i profili di competenza anche ai suddetti Comitati Rischi e Remunerazioni, chiamati a supportare il Consiglio di Amministrazione – rispettivamente – in relazione ai rischi di sostenibilità e nell'adozione di politiche e prassi di remunerazione che stimolano comportamenti coerenti con l'approccio di sostenibilità adottato.

Ruolo del Management

Kryalos SGR ha rafforzato la propria governance ESG individuando nel 2022 un Responsabile ESG, incaricato di integrare la sostenibilità all'interno della Società e nella gestione dei FIA. Il Responsabile ESG si confronta con altre Funzioni aziendali, tra cui il Comitato ESG con ruolo tecnico-consultivo, istruttorio e propositivo. In ottica di

miglioramento dell'approccio complessivo ai rischi e alle opportunità generate dal cambiamento climatico è stato rafforzato il coinvolgimento delle Funzioni di Controllo in materia ESG. L'obiettivo di questa struttura è garantire la gestione dei rischi e delle opportunità legati al cambiamento climatico in conformità con la strategia definita dal Consiglio e assicurare la segnalazione di questi aspetti agli organi competenti interni in linea con le raccomandazioni del TCFD.

Strategia

Kryalos dispone di obiettivi per l'integrazione dei fattori climatici nelle decisioni d'investimento. Il rischio legato ad aspetti climatici è declinato sotto un punto di vista sia fisico, sia di transizione. L'azienda dispone di una metodologia interna di valutazione del rischio basata su due specifici modelli (per maggiori dettagli si rimandi al punto successivo dedicato alla gestione del rischio).

Gestione del rischio

La Funzione Risk Management ha sviluppato due modelli a supporto dell'attività di Risk Management a livello di Fondo e a livello di Asset. Entrambi i modelli tengono conto del Rischio Sostenibilità, ad integrazione delle novità introdotte dal Regolamento SFDR, oltre ai Rischi di Controparte, di Credito, di Liquidità, di Mercato, e al Rischio Operativo. A ciascun fattore di Rischio vengono attribuiti KRI; per il Rischio di Sostenibilità si tratta di Rischio Ambientale, Climatico, di Impatto Sociale, di Governance. A ciascun KRI è attribuito un punteggio sulla base della probabilità di accadimento e dell'impatto che potrebbe generare.

In particolare, il Rischio Climatico è determinato tramite l'analisi del Rischio Fisico, del Rischio di Transizione e dello Stato Avanzamento Lavori. Quest'ultimo tiene conto delle emissioni generate con l'avanzamento dei lavori.

Metriche e obiettivi

Al fine di valutare e monitorare i rischi in ambito climatico, Kryalos SGR adotta diverse metodologie:

- Uno specifico assessment ESG sugli asset

oggetto di potenziale investimento, cioè un documento che riporta le metriche utilizzate per valutare le caratteristiche ambientali, oltre a quelle sociali e di governance dello specifico asset. Nel dettaglio: consumi energetici, consumi idrici, emissioni, gestione rifiuti, impatto sulla biodiversità;

- Per quanto riguarda gli obiettivi legati al clima, l'Azienda ha ideato un Piano di Sostenibilità. Relativamente al Pillar Environmental la Società prevede i seguenti obiettivi:

- svolgimento di incontri annuali con i conduttori al fine di sensibilizzarli in relazione alle performance ESG degli asset e identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali;

- ampliamento e mantenimento degli immobili sottoposti ad un progetto di riqualificazione o di nuova costruzione in possesso di certificazioni di sostenibilità, tra cui BREEAM, LEED, WELL, GRESB;

- svolgimento, in fase di investimento, di una Due Diligence ESG da affiancare all'attività di Due Diligence tecnica.



Torino
Palazzo Aloisio
Via Antonio Gramsci, 7

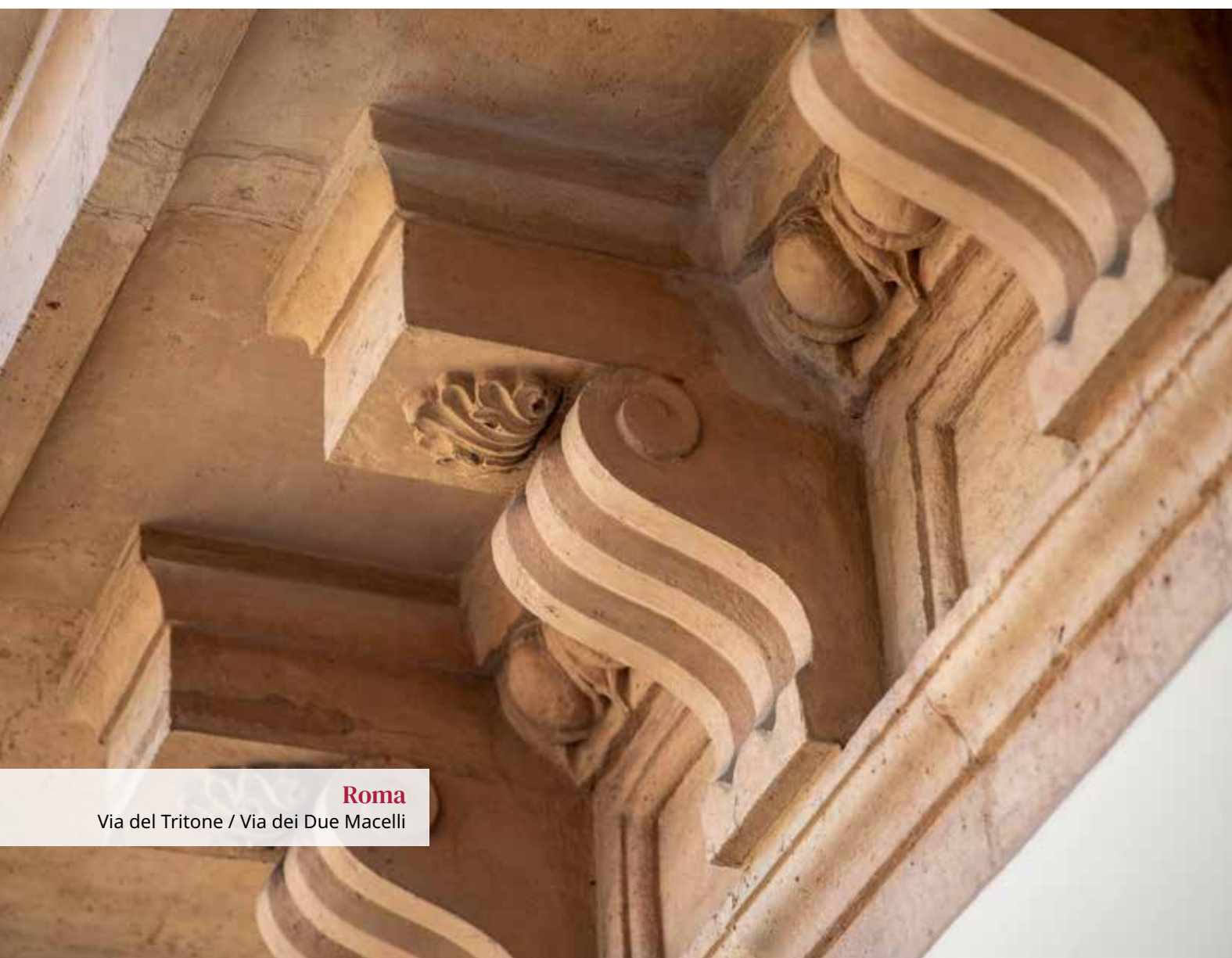
Mappatura degli Stakeholder

Come anche esplicitato all'interno del suo Codice Etico, Kryalos SGR ritiene fondamentale la costruzione e il mantenimento di una relazione solida e duratura con tutti i propri Stakeholder, per la creazione di valore condiviso e di lungo periodo.

Un rapporto basato sul dialogo continuo e sul coinvolgimento attivo è espressione della responsabilità della Società verso il contesto sociale con cui interagisce.

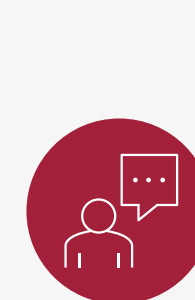
Attraverso la comprensione delle specifiche necessità e priorità, Kryalos SGR può gestire

anticipatamente l'insorgere di potenziali criticità e perfezionare le proprie azioni in risposta agli interessi e le aspettative degli Stakeholder. A tal proposito, la Società ha effettuato un primo esercizio di mappatura delle principali categorie di Stakeholder che influenzano o sono influenzate dalla Società.



Roma

Via del Tritone / Via dei Due Macelli



Associazioni



Azionisti



Business partners



Comunità locali



Dipendenti e collaboratori



Clienti

KRYALOS
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO



Fornitori strategici



Investitori



Istituzioni pubbliche e regolatori



Compagnie assicurative



Media



Conduuttori

Analisi di Materialità

L'analisi di materialità è il processo fondamentale per l'identificazione delle tematiche che riflettono l'impatto economico, ambientale e sociale significativo dell'organizzazione o che influenzano in modo profondo le valutazioni e le decisioni dei suoi principali Stakeholder.

Nel corso del 2023 ai fini dell'identificazione di tali temi c.d. "materiali" da rendicontare all'interno del presente documento è stato condotto un processo di aggiornamento dell'analisi di materialità, secondo le richieste del GRI 2021, con il coinvolgimento del Top Management di Kryalos SGR. Tale analisi è stata poi estesa a un campione rappresentativo dei dipendenti e degli investitori della SGR.

Ai fini dell'analisi, una lista di impatti potenzialmente rilevanti - individuati considerando gli aspetti caratterizzanti e le attività della SGR, nonché i principali trend e best practice di settore - è stata sottoposta a votazione attraverso due canali principali:

- La realizzazione di un workshop di materialità, che ha coinvolto parte del top management di Kryalos;

- La somministrazione di un questionario ad alcuni dipendenti e investitori di Kryalos.

A valle di questo processo, gli impatti potenzialmente rilevanti sono stati prioritizzati e aggregati per creare la lista di temi materiali da includere nel Bilancio di Sostenibilità 2023.

Il risultato finale si riflette nella lista delle tematiche materiali e nella matrice seguenti, che permettono di cogliere visivamente le aspettative degli Stakeholder, gli obiettivi della Società e le priorità tra le diverse tematiche materiali.

Inoltre, all'interno della tabella viene riportata la risposta di Kryalos SGR in relazione agli impatti individuati, il dettaglio di ciascuna attività viene poi esposto nelle relative sezioni del bilancio.



Analisi degli impatti di Kryalos

Topic Materiale 2023	Impatto	La risposta di Kryalos
Riduzione dei consumi energetici ed efficienza energetica 	Riduzione dell'inquinamento ambientale: Riduzione dell'inquinamento ambientale dovuto all'approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili e alla produzione di energia rinnovabile. Assenza di iniziative di efficienza energetica: Assenza di iniziative di efficienza energetica da parte dell'organizzazione.	Kryalos si è dotata di un sistema BMS integrato per i propri uffici. Kryalos si è resa parte attiva nel proporre una piattaforma informatica di raccolta dati sui fondi gestiti. La SGR esegue <i>due diligence</i> ambientali in occasione dei propri investimenti.
Riduzione delle emissioni GHG e contributo alla lotta al cambiamento 	Riduzione delle emissioni del portafoglio di Kryalos: Riduzione delle emissioni (Scope 1, 2 e 3) relative alla società e conseguente attuazione di una strategia specifica (es. Net Zero Strategy) mirata a diminuire il physical climate risk e ad azzerare le emissioni in atmosfera.	Kryalos svolge incontri di sensibilizzazione con i conduttori degli immobili di pertinenza dei FIA gestiti. Kryalos quantifica e monitora le emissioni dirette (Scope 1) e indirette (Scope 2) di GHG, ove attivata la piattaforma informatica sia dei fondi gestiti e della SGR.
Transizione verso l'economia circolare 	Riduzione della produzione di rifiuti: Promozione di pratiche ecocompatibili e di operazioni di recupero e/o prevenzione dei rifiuti allo smaltimento. Sfruttamento di risorse riciclate: Riduzione dei flussi di risorse in ingresso, favorendo quelli che originano da rifiuto o riciclo.	Kryalos ha messo in atto i seguenti presidi relativamente agli uffici in cui ha sede: • Raccolta differenziata • Riciclo delle cialde • Smaltimento dei toner • Iniziative "plastic free" • Iniziative "paperless" • Phone booth di materiali riciclati

Certificazioni ESG degli asset



Aumento degli asset certificati ESG: Presenza di asset che prevedono certificazioni e iniziative in ambito ESG, come ad esempio GRESB.

Kryalos si è posta come obiettivo quello di prevedere – compatibilmente con la strategia di gestione ed il relativo business plan adottato per ciascun FIA – il conseguimento di almeno una certificazione ESG per ognuno dei progetti di sviluppo che hanno ad oggetto immobili di pertinenza dei FIA gestiti.

La SGR ha fatto la prima sottomissione al GRESB nel 2023.

Supporto per lo sviluppo delle comunità



Supporto alla crescita e allo sviluppo delle comunità locali: Iniziative implementate dall'organizzazione verso la comunità locale per sostenere lo sviluppo del territorio, oltre che eventi in ambito sociale e culturale.

La SGR ha eseguito le seguenti attività:

- Mirabilis - East river meets Brera
- Donazione alla "Fondazione G. e D. De Marchi"
- Attività di formazione e recruiting presso le Università
- Lenovo Relay Marathon
- Pride Month
- Donazione indumenti invernali
- Sprint Milano art Book Fair
- Giornata Internazionale contro la violenza sulle donne.

Gestione responsabile degli asset e tenant engagement



Soddisfazione degli interessi degli investitori in ambito ESG: Impegno nel soddisfare gli interessi e aspettative di investitori e tenant verso le tematiche ESG.

Kryalos ha svolto degli incontri di sensibilizzazione con i conduttori.

Kryalos ha dichiarato nelle proprie reportistiche le attività ESG eseguite lato SGR e a livello asset.

Portfolio e investimenti responsabili



Investimenti responsabili in ambito ESG: Investimenti responsabili legati a tipologia di asset a forte vocazione sociale (es. Art 8 SFDR).

Integrazione di criteri ESG nella gestione degli asset: Impegno nell'integrazione di criteri ESG all'interno della gestione e sviluppo degli asset (es. sistemi di riciclo delle acque, geotermia, etc.).

Kryalos ha inserito, ove possibile nei contratti di locazione, le clausole "green" legate alle performance ambientali degli immobili.

Kryalos ha adottato una Policy di Responsible Investment.

Kryalos sensibilizza gli investitori a valutare la possibilità di promuovere fondi conformi all'Art.8 delle SFDR e/o riclassificare ex art. 8 SFDR fondi già esistenti che si connotano per la promozione di caratteristiche ambientali o sociali (una prima riclassificazione è stata eseguita nel corso del 2023).

Sostenibilità della catena di fornitura



Monitoraggio ESG della catena di fornitura: Responsabilità nel monitoraggio della catena di fornitura con particolare riferimento a criteri ESG, volti a minimizzarne gli impatti ambientali.

Kryalos segue procedure specifiche volte a disciplinare gli incarichi di prestazione d'opera professionale.

Kryalos svolge controlli e valutazioni dei fornitori, iscritti e non iscritti all'Albo Fornitore, ai quali richiede di sottoscrivere Codice Etico e Modello 231 di Kryalos.

Salute e sicurezza dei dipendenti



Miglioramento dello stato di salute e sicurezza nell'organizzazione: Miglioramento delle condizioni dei lavoratori grazie a interventi di promozione della salute e sicurezza.

Kryalos segue procedure specifiche volte a disciplinare lo stato di salute e sicurezza nell'organizzazione.

Aumento degli infortuni sul lavoro: Generazione di infortuni sul lavoro e di malattie professionali, anche a causa di un mancato monitoraggio dell'applicazione dei sistemi di gestione in ambito salute e sicurezza e di un inadeguato percorso di formazione.

Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro



Pari opportunità di crescita professionale: Capacità di garantire pari opportunità di sviluppo della carriera per i dipendenti dell'organizzazione.

Assenza di discriminazioni sul lavoro: Applicazione di condizioni di lavoro che non creino diversità sul posto di lavoro, quali discriminazioni retributive tra donne e uomini, episodi di discriminazione/abuso all'interno dell'organizzazione.

La SGR ha adottato una Policy sulla Diversity & Inclusion.

Soddisfazione, sviluppo ed engagement dei dipendenti



Maggiore attrazione dei talenti: Capacità di attrarre i talenti grazie a una corretta gestione delle risorse umane in termini di miglioramento del clima aziendale e delle condizioni di lavoro.

Scarsa qualità dei percorsi di formazione dei dipendenti: Percorsi di sviluppo e formazione delle conoscenze e delle competenze specifiche dei propri dipendenti incompleti.

La SGR fornisce un programma di formazione tecnica e manageriale.

La SGR eroga l'Employee Survey.

La SGR ha inserito il sistema di Welfare Aziendale.

Corporate governance ed etica di business



Comportamenti non conformi a policy aziendali: Attuazione di comportamenti non conformi alle procedure e policy aziendali che impattano internamente ed esternamente l'organizzazione.

Rispetto di leggi e best practice di settore: Rispetto di leggi, regolamenti e standard e delle corrette best practice di settore, a beneficio della trasparenza verso gli Stakeholder.

Kryalos dispone di un Codice Etico e di un Modello 231.

Inoltre, la SGR è dotata di funzioni di controllo che verificano - tra l'altro - la conformità dei comportamenti alle policy aziendali.

Compliance e gestione dei rischi



Efficace gestione dei rischi: Promozione di una efficace gestione dei rischi promuovendo comportamenti responsabili lungo tutte le unità organizzative.

Assenza di relazioni eque e trasparenti con gli Stakeholder: Mancato sviluppo di relazioni eque, trasparenti e costruttive con gli Stakeholder, con particolare riferimento agli investitori, che soddisferebbero gli interessi e le aspettative in ambito ESG attraverso il proseguimento del percorso di sostenibilità di Kryalos

Kryalos ha inserito i rischi di sostenibilità nella risk policy aziendale.

Le caratteristiche ESG dei fondi gestiti e dei relativi investimenti vengono definite tenendo conto degli interessi degli investitori.

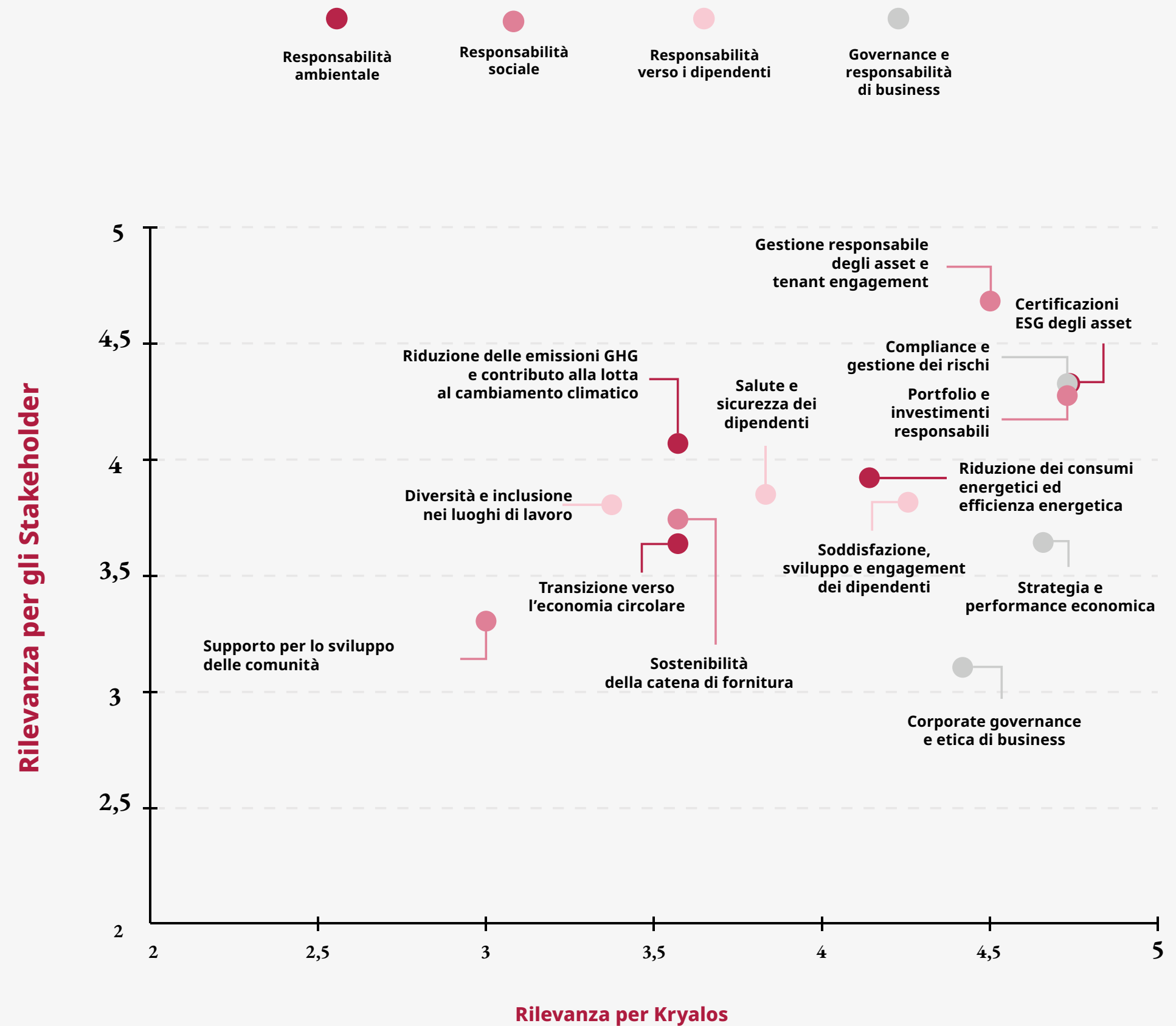
Matrice di Materialità

La matrice di materialità rappresenta la combinazione ponderata del **grado di rilevanza/criticità delle tematiche per la Società** (rappresentate sull'asse orizzontale) e **per i suoi Stakeholder** (rappresentate sull'asse verticale).

Nel grafico vengono riportate le tematiche riconducibili alle seguenti aree di sostenibilità:

- **Responsabilità ambientale;**
- **Responsabilità sociale;**
- **Responsabilità verso i dipendenti;**
- **Governance e responsabilità di business.**

Le strategie, le politiche e gli strumenti legati alle suddette tematiche materiali sono rendicontate in modo approfondito nel presente documento.



04. Social

4.1 Supporto per lo sviluppo delle comunità

Donazioni e attività di formazione

Kryalos presta particolare attenzione all'impatto delle attività aziendali sulla collettività e sul territorio in cui opera, mettendo in atto alcune iniziative che supportano lo sviluppo in ottica ESG delle comunità locali e contribuiscono ad accrescerne il benessere e promuoverne la coesione e lo sviluppo. Le iniziative più rilevanti e ricorrenti, che hanno caratterizzato l'impegno della Società in tal senso nel corso del 2022, sono principalmente volte all'interesse di pubbliche amministrazioni, università, soggetti in difficoltà e giovani, come sintetizzato nei seguenti paragrafi.

Mirabilis - East River meets Brera

Nel mese di marzo 2023, Kryalos SGR ha concesso gratuitamente l'utilizzo degli spazi di Palazzo Meravigli, appartenente al fondo Perseus, per ospitare la mostra "MIRABILIS - East river meets Brera", un'esposizione di oltre 200 opere realizzate dagli studenti più meritevoli dell'Accademia di Belle Arti di Brera, organizzata dall'associazione culturale "East river" in collaborazione con l'istituzione accademica milanese. L'evento aveva l'intento di promuovere uno spazio dedicato ai giovani artisti e far conoscere alla città le potenzialità artistiche delle nuove generazioni, che si sono esibite utilizzando linguaggi e media espressivi diversi, sia tradizionali che innovativi.

Milano
Piazza Affari, 2

Donazione alla “Fondazione G. e D. De Marchi”

Come ogni anno prima delle festività natalizie, anche nel 2023 Kryalos SGR ha scelto di sostenere la “Fondazione G. e D. De Marchi” con una donazione, grazie alla quale ha ricevuto un format elettronico per augurare buone feste ai propri Stakeholder. La Fondazione è da oltre 40 anni accanto ai bambini colpiti da gravi malattie croniche in cura presso la Clinica Pediatrica De Marchi del Politecnico di Milano, offrendo loro la migliore assistenza possibile.

Attività di formazione e recruiting presso le Università

Per quanto riguarda le attività di formazione o recruiting volte alla collettività, da alcuni anni Kryalos collabora con l'Università LUISS di Roma. Qui, con cadenza annuale, il Senior Managing Director Alberto Lupi tiene una lezione a titolo gratuito sul business case di Kryalos agli studenti del Master in Corporate Finance e Banking. Inoltre, ogni anno Kryalos partecipa al Digital Recruiting Date Financial Services & Fintech, il career event dell'università Bocconi di Milano, dove è possibile incontrare individualmente gli studenti e i laureati, fornendo loro una panoramica sulla Società, pubblicizzare offerte di stage e lavoro e raccogliere candidature.

Lenovo Relay Marathon

Domenica 2 aprile 2023, Kryalos SGR ha partecipato alla Lenovo Relay Marathon con un team di 4 squadre e 16 runner. L'evento rientra all'interno della competizione meneghina Milano Marathon e permette di sostenere il programma di fundraising “Milano Marathon Charity Program” a favore delle ONG partecipanti.

In linea con l'obiettivo di sviluppo sostenibile “Città e comunità sostenibili” (SDG 11), Kryalos ha scelto come partner benefico “MilanoAltruista”, un'organizzazione di volontariato che da oltre 10 anni risponde concretamente ai bisogni sociali della città di Milano e lavora costantemente per generare un impatto positivo nella comunità attraverso progetti significativi. La somma della quota di iscrizione di ogni partecipante e una quota aggiuntiva sono state devolute a questa associazione. Inoltre, grazie alla partnership

stipulata tra Kryalos e Ceresio7 Gym&Spa, i runner hanno potuto allenarsi insieme tutti i venerdì pomeriggio con un trainer, praticare la corsa presso il Parco Sempione e utilizzare i servizi offerti della palestra per il defaticamento.

Pride month

In occasione del Pride Month di giugno 2023, l'edificio noto come “Palazzo di Fuoco” in piazzale Loreto a Milano – appartenente al fondo All Star gestito da Kryalos SGR - è stato illuminato con i colori dell'arcobaleno grazie alle tecnologie LED avanzate che sono state installate sulla facciata. Questa iniziativa è stata resa possibile grazie alla griglia luminosa dell'edificio, progettata sin dall'origine dall'architetto Giulio Minoletti, che permette all'edificio di comunicare in modo dinamico con la città e i suoi spettatori.

Donazione indumenti invernali

Nel mese di novembre 2023, Kryalos ha partecipato al progetto “Dona un indumento a chi ne ha più bisogno” del Comune di Milano, invitando i dipendenti a donare indumenti invernali per le persone senza fissa dimora.

Il progetto ha previsto l'allestimento di 8 punti di raccolta presieduti dalle associazioni del Terzo settore nella giornata del 19 novembre per contribuire all'attuazione del Piano Freddo.

Gli indumenti raccolti sono stati portati in piazza Amendola, dove l'associazione MIA Milano in Azione Onlus ha distribuito il materiale tra le strutture di accoglienza e le persone che dormono per strada. Grazie alla generosità dei dipendenti e dei cittadini che hanno partecipato all'iniziativa, sono stati raccolti 1850 scatoloni di abiti di qualità per aiutare le persone bisognose.

Sprint Milano art book fair

Il 25 e 26 novembre 2023, alcuni spazi dell'immobile di viale Regina Giovanna, 27-29 a Milano, appartenente al fondo Virtus gestito da Kryalos SGR, hanno ospitato la “SPRINT Milano Art Book Fair”, una rassegna internazionale dedicata all'editoria indipendente e ai libri d'artista. L'evento ha visto la partecipazione di oltre 100 artisti ed editori locali e internazionali provenienti da 15 paesi diversi, con un programma ricco di talk e mostre

che ha promosso l'innovazione e l'inclusività.

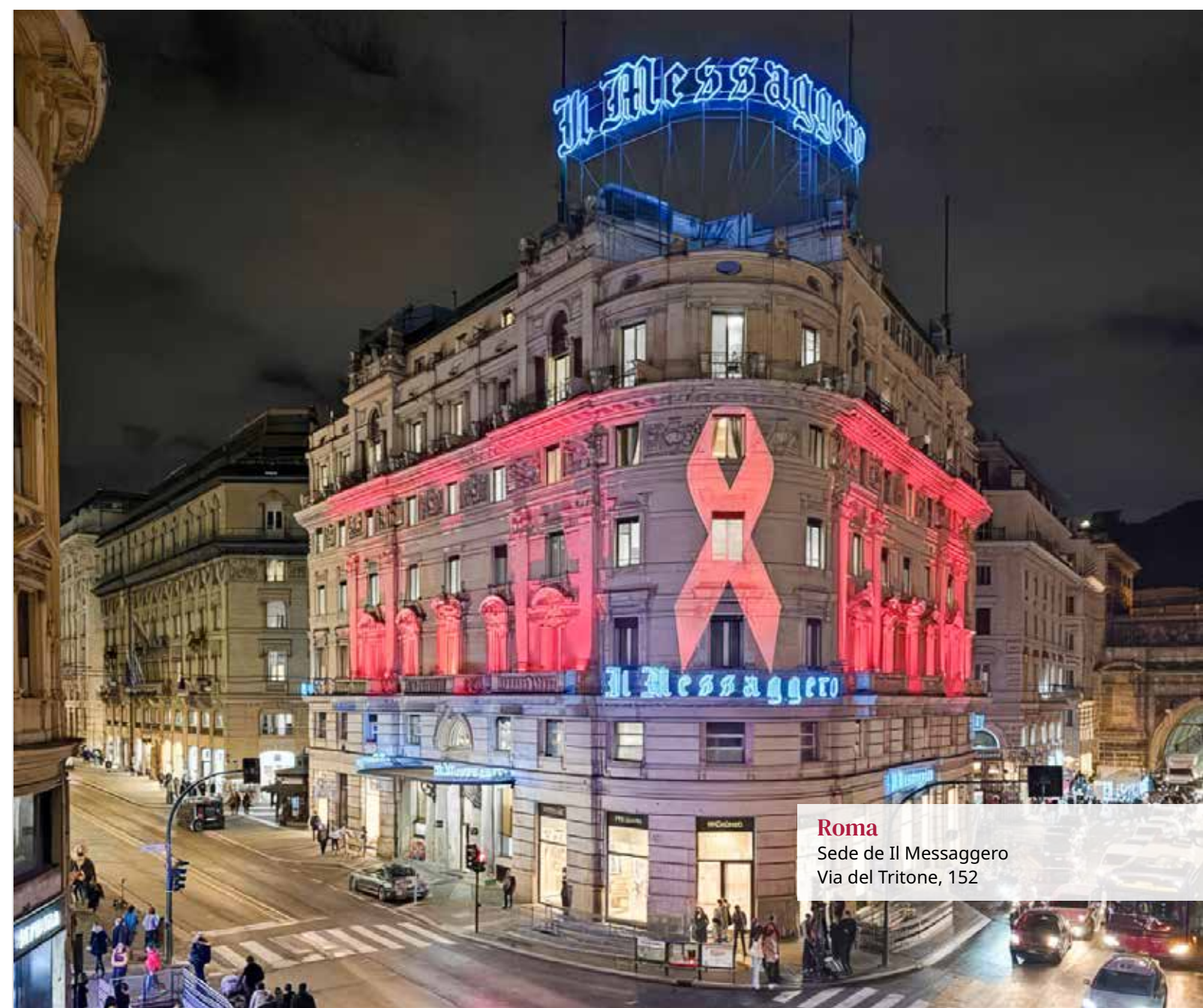
Kryalos sostiene la comunità e il territorio in cui opera, promuovendo la cultura e l'arte attraverso l'utilizzo di spazi non ancora affittati del proprio portafoglio immobiliare per eventi culturali e creativi. Gli spazi di viale Regina Giovanna, che sono stati oggetto di un intervento di riqualificazione integrale, ospiteranno uffici con standard qualitativi elevati.

Giornata internazionale contro la violenza sulle donne

In occasione della Giornata Internazionale contro la violenza sulle Donne, il 25 novembre 2023 Kryalos

SGR ha sostenuto “Il Messaggero” nel promuovere un'iniziativa per dire STOP ai femminicidi. La storica sede de “Il Messaggero” a Roma è stata illuminata da un fiocco rosso alto oltre 10 metri per sensibilizzare l'opinione pubblica su un'emergenza sociale e culturale sempre più impellente.

Nell'ambito di questa iniziativa, il Fondo Due-Fondo Portafoglio gestito da Kryalos SGR ha messo a disposizione l'immobile di via del Tritone/via dei Due Macelli per la proiezione del fiocco rosso simbolo della campagna di sensibilizzazione, spingendo tutta la Società ad unirsi al momento di riflessione su una tematica così importante.



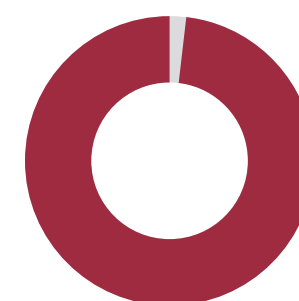
Roma
Sede de Il Messaggero
Via del Tritone, 152

4.2

Le nostre persone



Per Kryalos SGR, le persone rappresentano il pilastro strategico alla base del proprio successo: dal loro contributo dipende il raggiungimento degli obiettivi fissati di anno in anno.

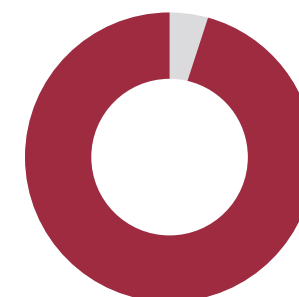


112 lavoratori
di cui **110 dipendenti**

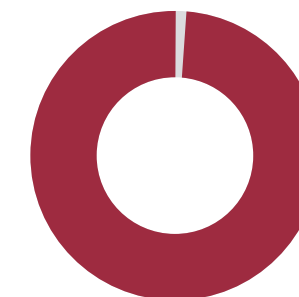
in aumento del **11%**
rispetto al **2022**



44%
dei dipendenti **donne**



99%
dei dipendenti assunti a
tempo indeterminato



99%
dei dipendenti con **con-**
tratto full-time

Per questo motivo, da sempre, la Società pone particolare attenzione non solo alla selezione, allo sviluppo e alla gestione delle proprie persone, ma anche rilevante cura nel garantire loro sicurezza e benessere sul luogo di lavoro.

Al 31 dicembre 2023, Kryalos conta **112 lavoratori** di cui **110 dipendenti**, in aumento del **11%** rispetto al 2022. Il 99% dei dipendenti è assunto con contratto a tempo indeterminato e il 99% dei dipendenti è impiegato con contratto full-time.

Il 100% dei dipendenti, in linea con lo scorso anno, è coperto da accordi di contrattazione collettiva. Oltre la metà delle risorse è rappresentata dalla categoria professionale degli impiegati, in linea con le tendenze di settore. Rispetto alla composizione per genere, il rapporto uomo - donna risulta pressoché bilanciato con un 44% di dipendenti donne.

Nel 2023, Kryalos ha registrato 21 nuove assunzioni di cui 5 costituite da dipendenti di genere femminile. Durante il 2023 si sono registrate 10 dimissioni con un turnover in uscita del 9%.

4.3

Soddisfazione, benessere, sviluppo ed engagement dei dipendenti

Attrazione dei talenti

Kryalos crede nella centralità dei Valori e per questa ragione, sin dal 2015, la Società si è preoccupata di definire i “core values” aziendali che nel corso del tempo stanno guidando Kryalos nel rafforzamento della propria identità e della propria *value proposition*.

Rispetto
dell'identità
della persona

Rispetto della
diversità della
persona

Proprio per questo, il processo di *talent acquisition* è strutturato in modo tale da identificare sin da subito le risorse che meglio sono allineate ai valori dell'azienda. Il processo di selezione di Kryalos è infatti finalizzato a valutare in modo oggettivo ed efficace il *fit* culturale dei candidati con la realtà

aziendale, prevede il coinvolgimento di più funzioni e di diverse *seniority* ed è suddiviso in più *step*. La struttura del processo non solo permette a Kryalos di valutare il candidato, ma consente al contempo al candidato di avere una panoramica completa delle realtà delle diverse aree e funzioni.

Ciascuno *step* del processo è dedicato all'approfondimento di conoscenze, competenze e *skills*, comportamenti, valori e motivazione dei candidati, attinenti sia al ruolo che al contesto.

Nel mese di giugno 2023, Kryalos ha organizzato un momento formativo sul tema “Recruiting & Selection”, tenuto dai professionisti della società di HR Advisory Key2People, destinato ai dipendenti che partecipano ai processi di selezione. Durante il corso, sono stati analizzati l'*employee value proposition* di Kryalos, i nuovi *trend* e le aspettative dei candidati, con un *focus* sul processo di recruiting e lo *storytelling*. Ai partecipanti sono stati forniti strumenti utili per costruire un *feedback* strutturato, al fine di valorizzare il riscontro fornito ai candidati dopo i colloqui.

Kryalos SGR collabora inoltre con le principali Università (Bocconi, Politecnico di Milano e Università Cattolica *in primis*) per la ricerca di nuovi talenti e partecipa all'evento Bocconi & Job organizzato dall'Università Bocconi, coinvolgendo le risorse di più funzioni aziendali affinché diventino veri e propri ambasciatori della Società nell'interfacciarsi con la platea di studenti e neolaureati potenzialmente interessati al mondo del *real estate*.

A testimonianza dell'efficacia del processo di selezione dei candidati più giovani, nel 2023 vi sono stati 5 stagisti.

Nel 2023 Kryalos ha avviato l'attivazione di un sistema gestionale HR, che sarà operativo nel 2024, che tra le altre cose prevede una sezione dedicata al recruiting: gli annunci pubblicati nei portali delle Università avranno un *link* di rimando al gestionale, che farà dunque da collettore di tutte le candidature ricevute, garantendo una gestione più efficiente del processo.

Consapevoli dell'impegno che un neoassunto deve riporre nei primi tempi in una nuova azienda,

Kryalos si impegna ad assicurare che ogni nuovo collega possa sentirsi parte del gruppo nel più breve tempo possibile. Per questo, a partire da gennaio 2023, Kryalos ha implementato un processo di *onboarding* strutturato in momenti di *induction* trasversale, convivialità e socialità che coinvolgerà tutti i neoassunti.

Tra le iniziative di questo processo si segnala che ad ogni nuovo assunto viene assegnato un tutor dedicato dell'area di appartenenza per fornire supporto e affiancamento nell'apprendimento delle attività e facilitare l'inserimento nella nuova realtà. Inoltre, la postazione di lavoro di ogni neoassunto è allestita con un kit di benvenuto, che include una borraccia Kryalos e informazioni utili ad ambientarsi. Infine, vengono pianificati degli incontri con un rappresentante di ciascuna delle aree aziendali, finalizzati a fornire al neoassunto una panoramica dell'attività di ciascuna business *unit*.

Questo consente di creare delle occasioni di scambio e confronto anche per i dipendenti già in forza nella Società, i quali si sentono ingaggiati nel rappresentare la Società stessa, la sua organizzazione e i suoi valori.



Formazione e sviluppo

Nel 2023 sono state erogate mediamente 24 ore di formazione per ciascun dipendente, di cui la metà focalizzata sulle soft skills. Oltre alla formazione obbligatoria puntualmente erogata e al corso di Recruiting & Selection menzionato nel paragrafo precedente, avvalendosi dei fondi per la formazione finanziata; Kryalos nel 2023 ha confermato l'impegno a sostenere e coinvolgere le proprie persone, erogando tre percorsi di formazione rispettivamente su time management, people management e lingua inglese che hanno coinvolto complessivamente 73 dipendenti.

Inoltre, sempre con l'obiettivo di sviluppare uno stile di leadership carismatico ed efficace, la Società ha avviato anche nel 2023 dei percorsi di Executive Coaching rivolti ad alcuni dei suoi top manager. Infine, a novembre 2023 è stato erogato a tutta la popolazione aziendale un momento formativo sul tema "Le pari opportunità e il contesto giuridico-normativo" tenuto da due rappresentanti dello studio legale LCA.

L'obiettivo che Kryalos si pone anche per il prossimo anno è di consolidare le tematiche affrontate nel 2023, continuando ad offrire una formazione con carattere continuativo e specializzante, definita a misura dei diversi ladder, proseguendo anche la diffusione di una cultura e sensibilizzazione alle tematiche in ambito ESG, Parità di Genere e Diversity & Inclusion.

Milano
Corso Europa, 15

Soddisfazione ed engagement



Nel mese di maggio 2023, Kryalos ha organizzato il primo team building aziendale in presenza presso una location esterna, con focus sul team-work, uno dei core value di Kryalos. L'intenzione è di offrire annualmente ai dipendenti l'opportunità di partecipare a un team building, mantenendo i valori di Kryalos come filo conduttore per sviluppare i contenuti formativi.

Nel corso del 2023, sono stati organizzati ulteriori momenti di convivialità per ringraziare i dipendenti e consentire ai neoassunti di conoscere i colleghi. Sempre con grande attenzione all'engagement dei suoi dipendenti, nel mese di novembre 2023 la Società ha condotto una survey sulla percezione dei

dipendenti riguardo ai temi delle pari opportunità e della parità di genere, al fine di pianificare attività future in linea con le esigenze emerse dall'indagine. Inoltre, nel 2023, Kryalos ha implementato alcune iniziative in risposta ai suggerimenti forniti dai dipendenti nella survey del 2022, tra cui la creazione di K-share, una intranet aziendale per la condivisione di informazioni e documenti utili. K-share mira a semplificare la comunicazione interna, soprattutto quella via e-mail, rafforzare il senso di appartenenza e diffondere i valori e l'identità aziendale, con la pubblicazione di notizie e interviste ai dipendenti.

Piani di carriera e performance management



Torino
Galleria Subalpina

Il sistema di performance management aziendale ha l'obiettivo di motivare e indirizzare le persone verso il raggiungimento continuo di performance d'eccellenza.

Per questo, Kryalos chiede ai Responsabili di team di fare in modo che tutti i dipendenti ricevano almeno due feedback strutturati all'anno (mid-year e final review) impegnandosi affinché il dialogo e il feedback siano aperti e trasparenti e il contenuto sempre oggettivo e contestualizzato.

Dall'inizio del 2022, la Società ha investito tempo e risorse per formare tutti i manager aziendali

rispetto alle modalità di gestione del feedback affinché questo possa essere efficace e costruttivo, con l'obiettivo di creare nel tempo un ambiente in cui la cultura del feedback a 360° sia la norma.

Inoltre, sempre al fine di garantire uno sviluppo dei piani di carriera e performance management organico, sostenibile e volto al miglioramento della propria performance, Kryalos si impegna a discutere dei contributi e delle performance individuali in una logica di costante e trasparente condivisione tra i diversi Responsabili di Area.

Ogni anno, tutti (ad esclusione delle persone alle quali è eventualmente destinato un bonus

discrezionale) ricevono e discutono una scheda di MBO contenente gli obiettivi individuali a loro assegnati. Kryalos considera prioritario valorizzare tutte le proprie persone, garantendo loro equità e oggettività nella valutazione.

Per questo, dal 2021, ha stabilito che le promozioni a dirigente vengano discusse in momenti di calibration a cui partecipano i Senior Managing Director e Managing Director responsabili di area, dando evidenza della performance quantitativa (MBO) e qualitativa (comportamenti/valori) dei loro collaboratori candidati.

La gestione positiva dello sviluppo organizzativo aziendale ha come effetto che il numero di dirigenti

nel 2023 è aumentato del 35% rispetto al 2022 tramite promozione interna.

Nel 2023, è stato introdotto il Performance Management Process (PMP), che valuta i dipendenti da un determinato livello di seniority in su, non solo sugli obiettivi operativi ma anche sui loro comportamenti. La capacità di agire con il livello di comportamenti atteso dal ruolo diventa fondamentale per una gestione ottimale del proprio perimetro di responsabilità e delle persone coinvolte. Per Kryalos, il PMP è diventato il driver principale per orientare lo sviluppo dei comportamenti attesi.

Welfare

L'attenzione costante alla sicurezza, al benessere fisico dei propri dipendenti e a garantire un *work-life balance* adeguato ha condotto Kryalos SGR ad investire, a partire dal 1° gennaio 2020, in un'assicurazione sanitaria a beneficio di ogni dipendente che gli consentisse il rimborso di molteplici spese sanitarie (es. interventi, ricoveri, visite specialistiche e terapie) e, con un minore contributo da parte dello stesso, anche per i familiari a suo carico. Il piano sanitario viene rinnovato annualmente.

Il primo sistema di *welfare* aziendale, introdotto nel 2022, è stato confermato anche nel 2023 ed è stato reso disponibile a partire dal 6 marzo, anticipando l'apertura della piattaforma *welfare* rispetto al 2022, in cui l'avvio era avvenuto nel mese di maggio 2022. Ciò costituisce un chiaro segnale dell'attenzione posta verso il benessere dei dipendenti di Kryalos, che hanno beneficiato di una gamma di servizi accessibili tramite un portale dedicato. L'obiettivo di Kryalos SGR è rendere questo sistema consolidato e stabile per assicurare ai lavoratori un contributo concreto per le loro spese. Attraverso la piattaforma "Jointly", è stato messo a disposizione di ciascun dipendente un importo di Euro 2.000 - che per i dipendenti con figli a carico ammonta a Euro 2.500 - da poter spendere in beni e servizi.

Milano
Corso Magenta, 31

4.4

Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro

Diversity & Inclusion sono dei principi alla base sia del processo di selezione che di quello di sviluppo e valorizzazione.

Kryalos crede fortemente che l'eterogeneità della popolazione debba essere garantita e valorizzata in quanto elemento strategico del proprio successo. Nel processo di selezione la Società si impegna sempre, compatibilmente con l'offerta del mercato, a presentare rose di candidati bilanciate tra uomini e donne e ciò consente alla Società di poter vantare, al 31 dicembre 2023, una popolazione composta per il 44% da donne, con l'intento di arrivare al 50% nei prossimi anni. Il rispetto dell'eterogeneità della popolazione aziendale viene preservato anche nei percorsi di sviluppo e carriera delle proprie persone. L'elevata presenza di donne in posizioni di responsabilità (Dirigenti e Quadri) raggiunge il 46%, in aumento rispetto agli anni precedenti e ciò evidenzia la forte attenzione di Kryalos SGR nel garantire uguaglianza e pari opportunità nei percorsi di carriera senza alcuna discriminazione di genere.

Ritenendo che i principi legati alla diversità e all'inclusione contribuiscano alla generazione di valore e di crescita in un orizzonte di medio-lungo termine, nella consapevolezza che sia indispensabile la salvaguardia dei diritti e delle libertà di ogni individuo, la Società si pone e persegue l'obiettivo di promuovere un ambiente di lavoro scevro da ogni qualsivoglia discriminazione basata sulla diversità personale, politica e culturale; nonché di sensibilizzare tutti i dipendenti e collaboratori ad agire in ogni circostanza con rispetto, dignità

ed equità verso gli interlocutori. In tal senso, in occasione del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2022 la SGR ha adottato una Policy di Diversity & Inclusion al fine di formalizzare le linee guida sui temi di diversità e delle pari opportunità.

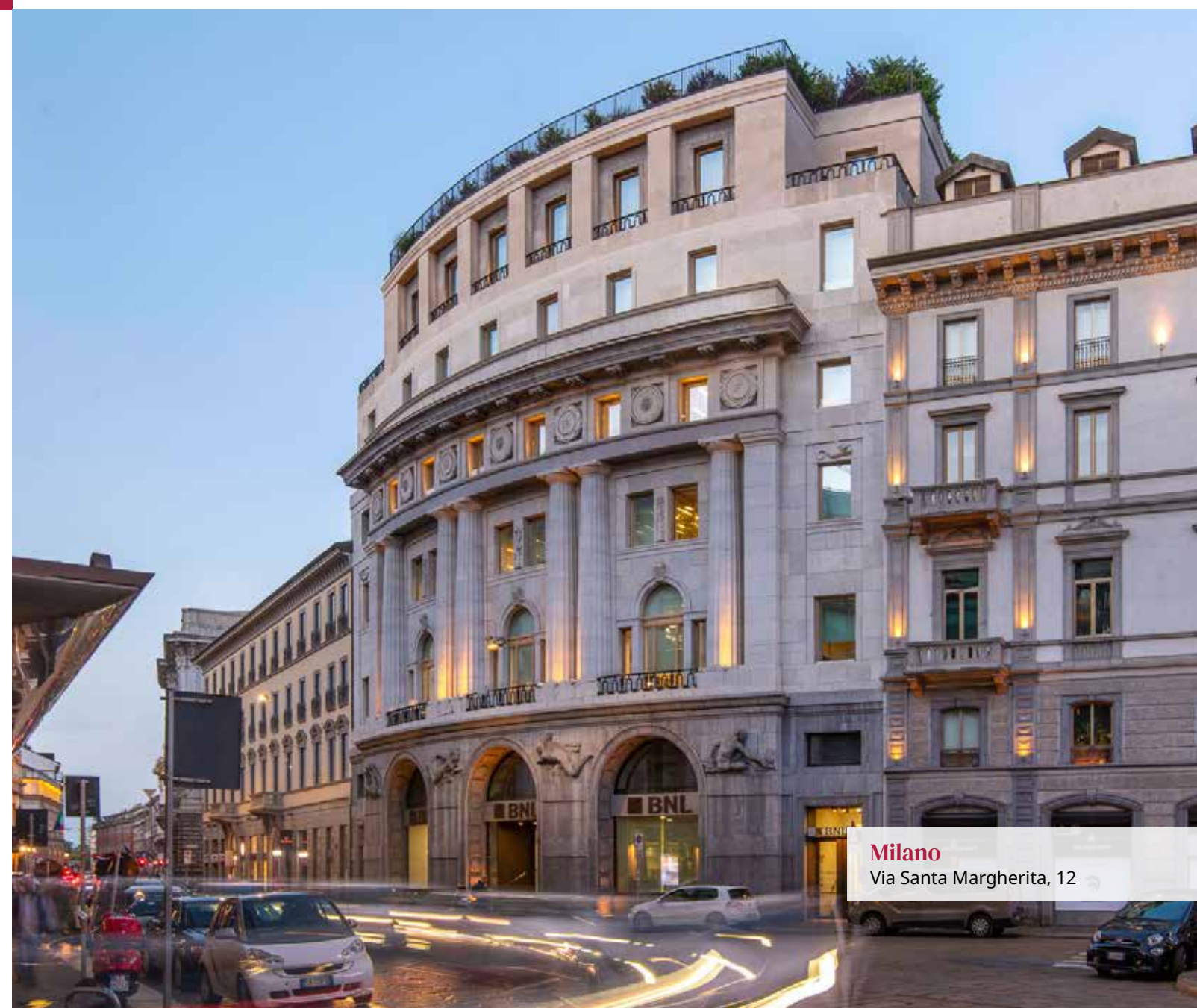
Nel corso del 2023 non si sono verificati episodi discriminazione.

Kryalos si è inoltre posta l'impegno di creare le condizioni necessarie affinché possa essere promossa una forza lavoro diversificata e innovativa, che conceda a ognuno di esprimersi al meglio per portare in dote il proprio contributo in termini di qualità del lavoro e di valore aggiunto. Kryalos sostiene pienamente i criteri che assicurano lo sviluppo professionale e la gestione dei dipendenti secondo il principio di pari opportunità e promuove la diversity di genere nelle posizioni apicali e all'interno della forza lavoro. Coerentemente, promuove il principio di inclusività come un punto di forza, non dimenticando di promuovere un ambiente di lavoro accessibile ed inclusivo.

Al 31 dicembre 2023 la Società risultava avere correttamente ottemperato alle normative vigenti ed essere dunque in regola con l'inserimento di personale iscritto alle categorie protette (Legge 68/99 e art.18 Legge 68/99).

Nel 2023, Kryalos ha gettato le basi per l'adozione e il perseguimento di un sistema di gestione per la parità di genere, con l'obiettivo di promuovere e tutelare la diversità e le pari opportunità sul luogo di lavoro. L'azienda misura gli stati di avanzamento e i risultati attraverso l'analisi di specifici indicatori prestazionali, valutando le politiche interne e i dati relativi alla composizione di genere per colmare i gap attuali e incorporare il nuovo paradigma relativo alla parità di genere nell'organizzazione stessa.

Nel Consiglio di Amministrazione di novembre 2023, è stato aggiornato il sistema di *whistleblowing*, includendo la segnalazione di forme di non inclusività, violazioni ed episodi di molestie/*mobbing* non in linea con il principio di equità di genere. Nel dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha comunicato l'adozione di procedure per il monitoraggio del gender pay gap, con il supporto di una società di consulenza. Inoltre, all'interno del Codice Etico, Kryalos vieta la discriminazione di genere e qualsiasi altra forma o atto di violenza/molestie/*mobbing*.



Milano
Via Santa Margherita, 12

4.5

Salute e sicurezza sui luoghi di lavoro

La tutela della salute e della sicurezza dei propri lavoratori è da sempre al centro dell'attenzione di Kryalos.

Kryalos si è dotata di una struttura organizzativa preposta alla gestione della salute e della sicurezza sul lavoro. L'organizzazione fa capo al Datore di Lavoro, che ha designato il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e nominato il Medico Competente per il presidio delle attività di sorveglianza sanitaria. I lavoratori hanno incaricato il loro Rappresentante per la Sicurezza, consultato preventivamente in relazione alle attività svolte, che partecipa attivamente nei processi di miglioramento dei livelli di salute e sicurezza sul lavoro.

In aggiunta, per ogni area aziendale sono stati identificati i lavoratori preposti che provvedono a verificare, nei loro ambiti di competenza, l'attuazione delle misure di prevenzione e protezione definite a seguito della valutazione dei rischi.

L'organizzazione in ottemperanza ai disposti del D.Lgs 231/01 ha definito il proprio Modello di Organizzazione Gestione e Controllo all'interno del quale è stato redatto uno specifico capitolo in merito alla prevenzione dei reati in materia di salute e sicurezza sul lavoro. In tale modello sono

identificati i processi sensibili e le azioni attuate dall'organizzazione in riferimento ai disposti dell'art. 30 del D.lgs. 81/08 e s.m.i.

Sono state definite specifiche procedure organizzative, relativamente ai capitoli dell'art. 30, ed è stata individuata una tabella identificativa dei settori di attività potenzialmente a rischio, delle attività di gestione e controllo dei rischi e delle procedure e documentazioni di riferimento.

La valutazione dei rischi viene aggiornata con periodicità almeno annuale e in ogni caso in cui intervengono modifiche tecniche, organizzative e procedurali che hanno impatto sulla gestione della salute e sicurezza sul lavoro. Il processo di valutazione dei rischi è presidiato dall' RSPP (professionista qualificato esterno all'organizzazione) e approvato dal Datore di Lavoro. Nello specifico, è stata inoltre definita una procedura denominata "Criteri per l'identificazione dei pericoli e la valutazione dei rischi", nella quale sono definite le modalità operative, i criteri per la valutazione dei rischi, le modalità con cui si procede alla verifica e all'aggiornamento della valutazione e la gestione delle modifiche e dei cambiamenti.



Il Medico Competente (MC) ha definito il Protocollo di Sorveglianza Sanitaria a cui sono sottoposti i lavoratori. È stata definita una specifica Procedura di "Gestione dell'attività di sorveglianza sanitaria", in cui sono definite le modalità con cui vengono effettuate le visite mediche preventive e periodiche e le modalità con le quali il MC identifica l'idoneità alla mansione e sono anche individuate le competenze del medico per la definizione dell'informazione e formazione dei lavoratori.

La partecipazione e la consultazione dei lavoratori nell'ambito dello sviluppo, implementazione e valutazione del sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro viene effettuata attraverso l'attività del Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza, il quale partecipa alle attività svolte in materia di sicurezza da parte dell'RSPP e partecipa alla riunione periodica in materia di sicurezza ai sensi dell'Art. 35 del D.lgs. 81/08. In merito, è stata definita la specifica Procedura "Comunicazione, partecipazione e consultazione in materia di SSL" in cui sono indicati i criteri e le modalità connesse a queste attività effettuate da Kryalos.

Le attività di informazione e formazione dei lavoratori in tema di salute e sicurezza sono effettuate sotto responsabilità dell'RSPP, dell'Area HR e con l'approvazione del Datore di Lavoro. Tali attività riguardano gli interventi previsti ai sensi dell'Accordo Stato-Regioni e quelle specifiche identificate in relazione agli esiti della Valutazione dei Rischi. Nell'ambito del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo adottato da Kryalos, è stata definita la specifica Procedura "Gestione della formazione e dell'informazione", che identifica i criteri, le modalità di individuazione dei fabbisogni e delle risorse, la definizione degli obiettivi e l'individuazione del percorso formativo a cui vengono sottoposti i lavoratori dell'organizzazione.

La Direzione HR registra tutti gli interventi effettuati e gestisce la pianificazione degli interventi programmati.

A partire dal 1° gennaio 2020 è stato istituito un piano sanitario per i dipendenti, attivo con rinnovo annuale automatico salvo disdetta delle parti.

Le procedure adottate per mitigare gli effetti negativi in materia SSL sono state definite ai sensi del D.lgs. 231/2001 attraverso l'attuazione dei disposti dell'Art. 30 del D.lgs. 81/08. In particolare, vengono svolti audit periodici per verificare la corretta attuazione delle procedure in materia di SSL. In aggiunta, è stata definita la specifica Procedura "Vigilanza sul rispetto delle procedure", che definisce i criteri per la conduzione delle verifiche sugli standard tecnici in materia SSL, sulla valutazione dei rischi, sulla gestione delle emergenze e del primo soccorso, sulla gestione degli appalti, sulla gestione della sorveglianza sanitaria e sull'informazione e formazione dei lavoratori.

In merito agli infortuni e agli incidenti sul lavoro, è stata definita una specifica procedura per la gestione degli stessi, che identifica i comportamenti da seguire in caso di evento incidentale e le modalità con cui si svolge l'analisi degli eventi per attuare azioni preventive e correttive in modo da attivare il processo di miglioramento.

Nell'ambito della gestione della SSL e della prevenzione e protezione dei rischi sono attuate ulteriori azioni significative:

- Definizione di un piano di emergenza relativo alla sede aziendale, nel quale sono identificati tutti i possibili scenari emergenziali, sono

definite le conseguenti azioni da attuare e sono identificati i lavoratori incaricati della gestione delle emergenze, che sono sottoposti a uno specifico percorso formativo. Le prove di evacuazione e di gestione delle emergenze, svolte annualmente, sono condotte sotto la responsabilità dell'RSPP.

- Per assicurare la conformità degli standard tecnici in materia di luoghi e locali di lavoro, impianti generali, impianti elettrici, impianti antincendio, post e dotazione di lavoro è stabilita la specifica Procedura "Verifica degli standard tecnici", che definisce come vengono pianificate e registrate le verifiche e i controlli condotti.

Nel corso del 2023 non si sono verificati infortuni sul lavoro, ma solo 2 infortuni in itinere senza conseguenze rilevanti.



05. Environment

5.1 Sostenibilità ambientale

Efficienza energetica e riduzione delle emissioni

A testimonianza dell'attenzione relativa agli impatti ambientali riconducibili alle sue attività, Kryalos si impegna nella realizzazione di investimenti responsabili e gestione sostenibile degli asset. Kryalos effettua investimenti anche in asset con profili ambientali, sociali e di governance (ESG) e che presentano ambiti di miglioramento con riferimento a essi.

In questo senso, come descritto nei paragrafi precedenti, la SGR svolge - compatibilmente con la strategia di gestione ed il relativo business plan adottato per ciascun FIA - attività di riqualificazione degli edifici al fine di migliorare le performance di efficienza energetica e ridurre le emissioni associate ad essi.

Inoltre, i consumi, così come l'impatto ambientale di questi, sono monitorati da parte della Società, sia per quanto concerne gli impatti diretti associati alla propria attività, sia per quanto riguarda gli impatti indiretti dei Fondi e degli immobili che gestisce.

Milano
Via Solferino, 35

I consumi di Kryalos

I consumi energetici di Kryalos sono legati all’approvvigionamento di energia elettrica per le attività negli uffici, associate al funzionamento delle attrezzature e all’illuminazione, e ai consumi del parco auto aziendale, rendicontati a partire dal

2023. Pertanto, l’aumento dei consumi energetici totali del 2023 rispetto al 2022 è imputabile al collettamento di questa informazione. Si riporta di seguito una tabella relativa ai consumi energetici di Kryalos SGR nel 2023.

Energia consumata all'interno dell'organizzazione		
Tipologia di consumo	Valore in GJ	
	2022	2023
Diesel (per autotrazione) ¹	-	496
Benzina (per autotrazione) ²	-	237
Consumi energetici	401	394
Energia elettrica acquistata da fonti rinnovabili (certificate da GdO)	-	-
Energia elettrica acquistata da fonti non rinnovabili	401	394
Consumi energetici totali	401	1127

¹ Il consumo di diesel per autotrazione di Kryalos, imputabile totalmente ad auto a uso promiscuo, viene rendicontato a partire dal 2023.

² Il consumo di benzina per autotrazione di Kryalos, imputabile totalmente ad auto a uso promiscuo, viene rendicontato a partire dal 2023.

Si segnala che Kryalos SGR dispone nei propri uffici di un sistema integrato BMS (Building Management System) per la gestione integrata di tutte le funzioni tecnologiche degli spazi di lavoro, che comprende sistemi per il controllo accessi, sicurezza, rilevazione incendi, luci, ascensori intelligenti e climatizzazione. Questo consente

all'azienda di ottimizzare i consumi energetici dei propri spazi e gestire opportunamente le risorse energetiche. Nel corso del 2023 la SGR ha iniziato a monitorare le emissioni dirette derivanti dagli spostamenti dei dipendenti con mezzi di proprietà o sotto il diretto controllo dell'organizzazione.

Le emissioni di Kryalos

Al fine di monitorare il proprio impatto ambientale e implementare iniziative finalizzate alla mitigazione dello stesso, Kryalos si impegna a quantificare le

emissioni di gas serra associate direttamente o indirettamente alle proprie attività, monitorando e rendicontando nel presente Bilancio le proprie emissioni dirette (Scope 1) e indirette (Scope 2).

Emissioni dirette e indirette di GHG (Scopo 1 ³ e Scopo 2 ⁴)		
Tipologia di emissione	Valore in tCO2	
	2022	2023
Emissione Scope 1	-	37,65
Emissione Scope 2 - Location based	29,03	29,35
Emissione Scope 2 - Location based	50,93	50,07
Totale Location Based (Scope 1 + Scope 2)	29,03	67
Totale Market Based (Scope 1 + Scope 2)	50,93	87,72

³ Per il calcolo delle emissioni dirette di GHG (Scope 1) dei dati relativi all'anno fiscale 2023, sono stati utilizzati i fattori di emissione pubblicati da ISPRA (2023).

⁴ Per il calcolo delle emissioni indirette di GHG (Scope 2) metodo Location-Based dei dati relativi all'anno fiscale 2023, sono stati utilizzati i fattori di emissione pubblicati da ISPRA (2023). Invece, per il calcolo delle emissioni indirette di GHG (Scope 2) metodo Market-Based dei dati relativi all'anno fiscale 2023, sono stati utilizzati i fattori di emissione del *residual mix* pubblicati da Association of Issuing Bodies (AIB 2023).

L'aumento delle emissioni totali è dovuto alla rendicontazione delle emissioni Scope 1 a partire dal 2023. Tuttavia, per quanto riguarda le emissioni di Scope 2 (Location Based e Market Based), si può notare un allineamento rispetto al 2022. A inizio 2023 è stato eseguito un energy assessment sugli

uffici di Kryalos da una società terza, al fine di individuare delle attività per efficientare i consumi. Tra i presidi messi in atto, sono stati installati dei temporizzatori, ove non presenti, e sono stati aggiustati – in linea con la normativa vigente – gli orari e la temperatura minima dei *fan coils*.

5.2

Economia
circolare

In linea con il percorso intrapreso di riduzione degli impatti attribuibili alla SGR, Kryalos ha implementato diverse azioni ricorrenti per la conduzione di un business efficiente sotto il profilo delle risorse, applicando criteri di circolarità nella

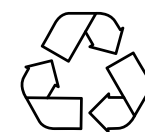
gestione degli uffici. Tali attività riguardano in particolare la gestione sostenibile dei rifiuti, nonché l'introduzione di principi di sostenibilità nelle procedure acquisti. Di seguito le principali azioni svolte nel corso del 2023, in continuità con gli anni precedenti.



Milano

Via Principe Amedeo, 3

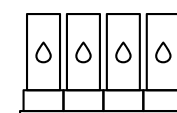
Gestione responsabile dei rifiuti



Raccolta differenziata

All'interno dei propri spazi, Kryalos si impegna costantemente a promuovere la raccolta differenziata. I rifiuti prodotti nei propri uffici sono correttamente smaltiti dalla ditta di pulizie alla quale si affida la Società e, per agevolarne il lavoro, Kryalos SGR stessa mette a disposizione contenitori appositi per la raccolta differenziata ampiamente

distribuiti in tutti gli spazi aziendali, affinché il processo di raccolta e corretto smaltimento dei rifiuti possa avvenire in maniera corretta. Tra i vari accorgimenti presi inoltre, la Società ha rimosso i cestini limitrofi alle postazioni di lavoro, al fine di limitare al minimo la probabilità che rifiuti differenti possano essere gettati all'interno dello stesso contenitore.



Smaltimento dei toner

I toner delle stampanti presenti all'interno degli uffici di Kryalos vengono raccolti in appositi contenitori che la Società stessa acquista. Nel momento in cui il contenitore è saturo, Kryalos si assicura che venga organizzata la presa del contenitore, lo smaltimento dei toner e che sia rilasciato il certificato di destinazione finale per il recupero e riciclo di materiali. Infine, la Società riceve puntualmente dalla ditta che recupera gli scarti il formulario dei rifiuti, che contrassegna la destinazione verso un ciclo virtuoso di recupero/riciclo.



Riciclo delle cialde

Le macchinette del caffè che Kryalos mette a disposizione dei propri dipendenti sono in comodato d'uso con una società partner di Nespresso. In linea con il contributo aziendale a un'economia circolare, a partire dalla fine del 2021 Kryalos si assicura che le cialde esauste vengano raccolte settimanalmente dalla ditta di pulizie che si occupa dei suoi uffici e restituite personalmente al negozio Nespresso di Piazza del Liberty, affinché possano essere riciclate.

Uso responsabile delle risorse

Iniziativa “Plastic free”

Nel corso del 2021, Kryalos è diventata quasi totalmente “plastic free”, impegnandosi, laddove possibile, ad eliminare l’acquisto e l’utilizzo di plastica all’interno dei propri uffici.

Pertanto, la Società ha interrotto qualsiasi acquisizione di bottigliette d’acqua in plastica e, al fine di continuare a mettere a disposizione dei propri dipendenti acqua e caffè, la Società ha provveduto ad installare all’interno dei propri spazi

appositi impianti per la purificazione dell’acqua, abolendo in questo modo l’utilizzo di plastica. Inoltre, a testimonianza della particolare attenzione alla sostenibilità di Kryalos, bicchieri per caffè e bevande utilizzati sono esclusivamente in materiale compostabile, così come piatti, posate, tovaglioli e qualsiasi strumento messo a disposizione dei dipendenti per la pausa pranzo o caffè.

Iniziativa “Paperless”

Nell’acquisto di materiale da cancelleria, Kryalos si impegna a rifornirsi, laddove possibile, di prodotti derivanti da materiale riciclato. In particolare, si affida a fornitori di prodotti da cancelleria che offrono un’ampia gamma di scelte più attente all’ambiente ed ecosostenibili. A testimonianza dell’impegno di Kryalos verso queste tematiche, le tipologie di carta acquistate possiedono la certificazione Ecolabel UE. Negli ultimi anni la Società ha, inoltre, introdotto una serie di misure di prevenzione mirate a ridurre il consumo di carta: Kryalos SGR ha attivato le firme digitali, finalizzate ad ottimizzare il flusso operativo e a ridurre la stampa di documenti su carta.

Per motivi di riservatezza, la Società ha attivato una procedura più articolata per il processo di

stampa, che richiede l’immissione di un codice per poter prelevare i documenti stampati, inducendo indirettamente i dipendenti a ridurre la quantità.

Kryalos ha acquistato degli Ipad al fine di eliminare la stampa dei documenti cartacei durante le riunioni del Consiglio di Amministrazione, spingendo verso la consultazione digitale della documentazione, messa a disposizione su una apposita piattaforma.

La Società ha installato un sistema di video conference all’interno della boardroom della sede, dando la possibilità di condividere i documenti appositi tramite un monitor, senza la necessità di averne una copia cartacea per ogni individuo.

Flotta auto

Per la flotta auto Kryalos utilizza vetture appartenenti a case automobilistiche particolarmente sensibili al tema della sostenibilità, che tengono in considerazione il fabbisogno energetico, la catena di approvvigionamento, la produzione e i cicli di utilizzo e smaltimento in fase di realizzazione.

5.3

Gestione responsabile degli investimenti e degli asset



Roma

Via del Quirinale, 21

Kryalos intraprende tre tipologie di investimenti:

Core

Immobili che richiedono una gestione patrimoniale atta alla conservazione del valore, generalmente occupati da locatari con contratti di locazione a lungo termine che offrono un rendimento stabile nel tempo.

Core plus

In linea con gli asset Core si tratta di immobili di alta qualità. A differenza degli immobili Core sono occupati da conduttori con contratti di locazione di medio termine e richiedono una gestione patrimoniale più attiva atta all'aumento del rendimento nel tempo.

Value-add

Immobili spesso interamente sfitti che necessitano di importanti interventi di riqualificazione per consentire un riposizionamento degli stessi.

Tra le diverse iniziative di sostenibilità che la SGR esegue con riferimento alla gestione responsabile degli investimenti possiamo sottolineare le seguenti:

- In fase di investimento: La realizzazione di uno *screening* iniziale sulla base delle singole esigenze di investimento e dei SDGs selezionati da Kryalos, attraverso specifiche *due diligence* finalizzate alla valutazione dei rischi connessi al potenziale investimento, tra cui la *due diligence* tecnica, ambientale, legale, fiscale

e la compilazione di una apposita checklist ESG. Inoltre, la SGR ha iniziato ad integrare in alcuni casi la DD ESG nelle proprie valutazioni.

- Durante la gestione immobiliare: la SGR ha definito delle clausole "*Green*" che sono inserite nei contratti di locazione. Tali clausole sono principalmente legate alle performance ambientali degli immobili (monitoraggio dei consumi e reportistica dei dati). Inoltre, Kryalos ha iniziato ad intavolare delle discussioni con i conduttori, fornitori e investitori per sensibilizzarli sulla gestione sostenibile. I temi discussi riguardano principalmente le certificazioni ESG, GRESB, l'importanza della raccolta dati, etc. La Società, nella gestione

dei propri asset immobiliari ha scelto di affidarsi a diversi Property Managers.

- Progetti di riqualificazione edilizia: nell'ottica di ottimizzare le prestazioni ambientali degli immobili di sua proprietà e migliorarne l'impatto sulla comunità e il territorio locale, il Team Development di Kryalos segue 34 progetti di sviluppo e/o riqualificazione di cui il 90% prevede l'ottenimento di almeno una certificazione ESG.

I nostri fondi

Kryalos SGR al 31 dicembre 2023 gestisce 73 fondi immobiliari che detengono 412 immobili (oltre a 19 licenze commerciali) e 1 fondo di credito.

Tipologia di immobili	2023	2022
Logistica	207	220
Technological asset	90	90
Uffici	67	73
Retail	27	30
Hospitality	5	6
RSA	9	5
Residenziale	2	3
Fotovoltaico	2	3
Mixed	3	3

Totale immobili	412	433
-----------------	-----	-----

	2023	2022
Licenza commerciale - Retail	17	18
SPV - Logistica (per gestione impianti fotovoltaici)	2	2

Totale attivo	431	453
---------------	-----	-----

Green Loan

In continuità con quanto fatto nel 2022, nel corso dell'esercizio 2023 è stato concluso un ulteriore **green loan** per il rifinanziamento di un immobile certificato **LEED Gold e BREEAM In-Use Very Good**. Tale operazione è stata possibile grazie all'allineamento dell'immobile ai **Green Core Components** dei **Green Loan Principles**. L'ottenimento della certificazione ha permesso di accedere a un finanziamento agevolato attraverso un *green loan*, uno strumento di mercato creditizio

dedicato al sostegno di progetti sostenibili con un impatto ambientale positivo. Il *green loan* ha comportato condizioni finanziarie vantaggiose, traducendosi in una riduzione dei costi di investimento e un aumento del rendimento a lungo termine. Inoltre, l'operazione ha contribuito a promuovere lo sviluppo sostenibile nel settore immobiliare, in linea con l'impegno della società verso la responsabilità sociale e ambientale.





“

Per il settore finanziario il tema ESG non rappresenta soltanto un tema etico-reputazionale e di sostenibilità, ma è diventato ormai un driver strategico, sulla base del quale definire il posizionamento di business.

Questa accelerazione è stata inizialmente guidata da una volontà di natura politico-regolamentare in ambito UE di utilizzare il settore finanziario come strumento di trasmissione della sensibilità ESG verso i settori produttivi, riorientando i flussi finanziari e di capitale verso una “finanza sostenibile”. Tuttavia, anche a seguito della spinta fornita dal PNRR che identifica i temi della sostenibilità tra i driver per il rilancio del nostro Paese, i finanziamenti “green” sono diventati una priorità strategica per le banche, che hanno ormai integrato le considerazioni sui fattori ESG nei processi di concessione e gestione del credito rispetto ai parametri più tradizionali.

Sonia Ginelli

CFO
Senior Managing Director
Finance & Administration

Certificazioni del nostro portafoglio

Kryalos presta attenzione non solo agli impatti diretti del proprio business bensì anche a quelli indiretti provocati dagli immobili che gestisce.

Al 31 dicembre 2023, infatti, gli asset gestiti da Kryalos SGR possiedono **13 certificazioni LEED**, di cui 5 Platinum e 7 Gold; **22 certificazioni BREEAM**, di cui 12 Very Good 5 Excellent e **2 certificazioni Wiredscore**, di cui 1 Gold e 1 Platinum.

2023

13 Certificazioni LEED®	22 Certificazioni BREEAM®
2 Certificazioni WIREDSCORE®	

2022

10 Certificazioni LEED®	15 Certificazioni BREEAM®
---	---

Sviluppi e riqualificazioni immobiliari del nostro portafoglio

Kryalos è un'azienda che – compatibilmente con la strategia di gestione ed il relativo *business plan* adottato per ciascun FIA - si impegna a migliorare costantemente i propri immobili attraverso la riqualificazione e la sostenibilità ambientale. A tale scopo, sta lavorando per ottenere importanti certificazioni ESG per i suoi *asset* in fase di sviluppo.

In particolare:

Per Kryalos, l'ottenimento di queste importanti certificazioni rappresenta una sfida costante e un impegno verso la tutela dell'ambiente e il miglioramento delle condizioni di vita degli occupanti dei suoi immobili. L'azienda si impegna a fornire immobili di alta qualità e sostenibili, in linea con le esigenze del mercato e in grado di offrire vantaggi economici, sociali e ambientali a lungo termine.

10 certificazioni LEED

2 certificazione Wiredscore

20 certificazioni BREEAM

2 certificazioni WELL



Milano
Via Turati, 12

Definizione delle certificazioni più utilizzate nel nostro portafoglio

Certificazione LEED

Il LEED® è un programma di certificazione volontario che può essere applicato a qualsiasi tipo di edificio (sia commerciale che residenziale) e concerne tutto il ciclo di vita dell'edificio stesso, dalla progettazione alla costruzione. LEED promuove un approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO2, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito. Sviluppato dalla U.S. Green Building Council (USGBC), il sistema si basa sull'attribuzione di 'crediti' per ciascun requisito. La somma dei crediti costituisce i 4 livelli di certificazione: base, argento, oro, platino.

Certificazione WELL

La certificazione WELL® è gestita dall'International WELL® Building Institute (IWBI) ed è rilasciata dal Green Business Certification Inc., il medesimo istituto che rilascia la certificazione LEED®. WELL® è uno strumento innovativo e volontario di classificazione e certificazione degli edifici in merito al comfort, alla salute e al benessere delle persone. Tale certificazione è strutturata per integrarsi perfettamente ai protocolli di sostenibilità ambientale, in particolare con la certificazione LEED®, con cui condivide il medesimo ente di certificazione e la struttura in termini di prerequisiti, crediti e punteggi.

Certificazione BREEAM

Il sistema BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) rappresenta uno standard di riferimento a livello europeo per le migliori pratiche nella progettazione, costruzione e gestione di edifici sostenibili. BREEAM incoraggia progettisti, clienti e tutti i soggetti coinvolti nell'ambito delle costruzioni a focalizzare l'attenzione su una nuova concezione dell'edilizia basata sul basso impatto ambientale, minimizzando i fabbisogni energetici. Il sistema, basato su un sistema a rating semplice e chiaro impostato rispetto a una vasta gamma di categorie e criteri energetici e ambientali, è articolato in diversi protocolli a seconda della destinazione d'uso dell'intervento. La somma dei crediti pesati determina la performance ambientale dell'edificio (*rating*) e il corrispondente livello di certificazione: Outstanding, Excellent, Very Good, Good, Pass, Unclassified.

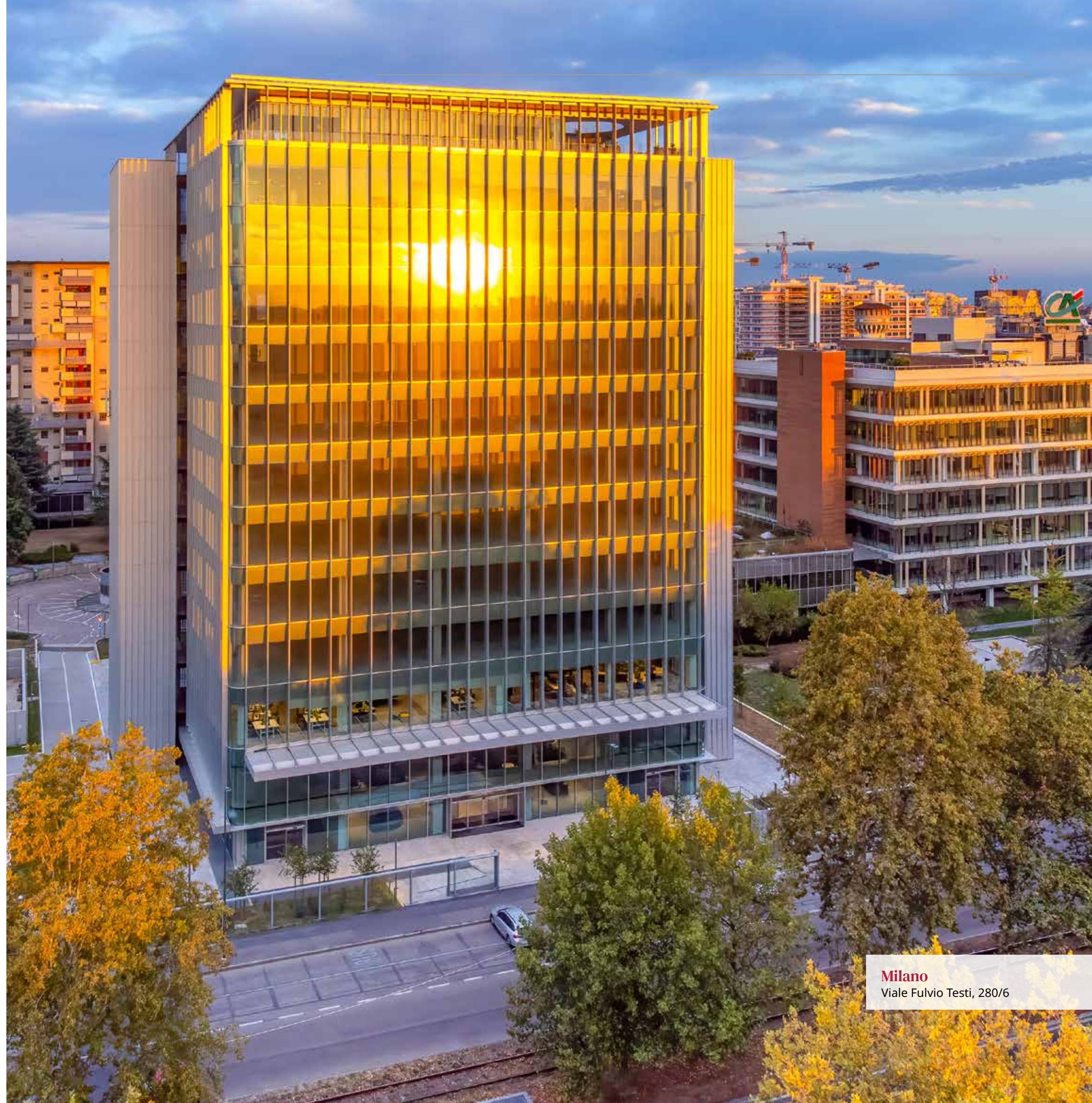
Certificazione WIREDSCORE

WiredScore è uno schema di certificazione che considera una molteplicità di criteri per garantire qualità nei servizi digitali e di connessione degli edifici. Prevede quattro livelli di certificazione: Certified, Silver, Gold e Platinum. Tale sistema consente di ottimizzare ed implementare le infrastrutture IT integrandole con le più recenti tecnologie digitali. Pertanto, applicare gli standard del protocollo Wiredscore permette di ottenere una certificazione internazionale che attesta e valorizza l'edificio sia dal punto di vista tecnologico che economico.



Programma di sensibilizzazione dei nostri conduttori

La SGR ha previsto nel Piano di Sostenibilità un programma di **sensibilizzazione dei conduttori**. Tale attività prevede che nel corso dell'anno sia identificato un pool di conduttori a cui rappresentare la strategia della SGR da un punto di vista sostenibile. A titolo esemplificativo, il team di gestione rappresenta la situazione attuale sull'immobile con riferimento alle certificazioni, la raccolta dei consumi e le eventuali attività individuate con riferimento all'efficientamento energetico. L'obiettivo principale è quello di iniziare a creare un dialogo con uno dei principali Stakeholders dei fondi e di sensibilizzarli sulle attività da intraprendere insieme per partecipare in modo proattivo nella transizione. Tale attività è stata eseguita indipendentemente dalla presenza della *green clauses*.





“

La transizione verso immobili sostenibili ormai non è più una semplice prospettiva, ma una necessità imprescindibile del mercato immobiliare. In Kryalos abbiamo riconosciuto questo imperativo, e lo abbiamo fatto nostro, con l'impegno di sensibilizzare inoltre attivamente i nostri principali Stakeholder durante il periodo di detenzione degli asset. Questo impegno si concretizza attraverso iniziative di condivisione stimolo a supporto della transizione, iniziate con i conduttori, poiché crediamo che una collaborazione proattiva e informativa sia fondamentale per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità che il settore richiede.

Alberto Lupi

Senoir Managing Director
Real Estate & Credit Fund Management

Case Study ATLAS

Il Fondo Atlas, gestito dalla SGR, detiene l'immobile sito in Milano, Corso di Porta Nuova n. 19, e l'autosilo al piano primo interrato sito in Milano, Via Fatebenesorelle nn. 1-3 ("CPN19"), che sono attualmente oggetto di un progetto di integrale riqualificazione.

Il progetto CPN19 è tra i *best in class* in termini di pratiche sostenibili, grazie alla sua attenzione alla minimizzazione dell'impatto ambientale e alla massimizzazione dell'efficienza energetica.

Il progetto ha implementato strategie sostenibili innovative. Tali caratteristiche non solo riducono la dipendenza dell'edificio da fonti energetiche non rinnovabili, ma contribuiscono anche a mitigare l'effetto *heat island* e a promuovere la biodiversità. L'integrazione di queste caratteristiche nel progetto dell'edificio non solo ha un impatto positivo sull'ambiente, ma crea anche uno spazio di vita e di lavoro altamente confortevole e più sano per gli occupanti.

L'enfasi del progetto CPN19 sulle pratiche sostenibili lo distingue dalle pratiche edilizie tradizionali. È un ottimo esempio di come la sostenibilità possa essere incorporata nella progettazione e nella costruzione di un edificio e di come possa essere vantaggiosa sia per l'ambiente che per le persone che lo abitano.

Con riferimento alla progettazione, CPN19 prevede di ottenere le seguenti certificazioni:

- Leed Platinum
- Well Gold
- BREEAM RFO Excellent
- Wiredscore Platinum

Durante la fase di ristrutturazione è stato eseguito anche l'analisi CRREM. Dai calcoli illustrati si può concludere che il progetto dell'edificio è sostenibile dal punto di vista delle emissioni di gas serra considerate come CO₂ equivalente, considerando l'obiettivo di 2°C, rientrando negli obiettivi di decarbonizzazione richiesti dalle linee guida internazionali.



Milano
Corso di Porta nuova, 19

Oltre alla progettazione, Kryalos sta attualmente lavorando nel 2024 per sottoporre il fondo per secondo anno consecutivo al GRESB. Nel 2023, la prima submission ha rappresentato un punteggio pari al 91/100. Per il fondo la sottomissione al GRESB rappresenta un vantaggio chiaro in termini di comunicazioni verso gli Stakeholders e per identificare aree di miglioramento rispetto alle prassi di mercato.

Inoltre, durante il 2023 il Fondo Atlas è stato riclassificato da art. 6 ad art. 8 della SFDR, in ragione del fatto il fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali nella gestione degli investimenti. In particolare, il Fondo si connota per le seguenti caratteristiche - riflesse nel relativo regolamento di gestione - volte a migliorare la sostenibilità degli immobili oggetto di investimento:

1. impegno, avente ad oggetto il 100% degli asset di pertinenza del Fondo, a curare specifiche opere di ristrutturazione e riqualificazione al fine di raggiungere o migliorare le "green building certifications" riguardanti le caratteristiche ambientali e sociali degli asset;
2. divieto di investire in beni immobili (a) destinati ad attività vietate dalla legislazione in materia di conservazione della biodiversità, (b) utilizzati per l'estrazione, lo stoccaggio, il trasporto o la

produzione di combustibili fossili e (c) affittati (in via esclusiva o prevalente) a tenant che svolgono attività di produzione o commercializzazione o le cui attività sono connesse ad armi da fuoco, armamenti, forniture di tipo militare o munizioni, pornografia e prostituzione;

3. impegno a ottimizzare l'efficienza energetica ed il consumo di risorse, assicurando il funzionamento sostenibile degli immobili e promuovendo il coinvolgimento dei tenant;
4. monitoraggio degli asset del Fondo tramite appositi indicatori selezionati dalla SGR (ivi inclusi i PAIs) per verificare il loro allineamento alle caratteristiche ambientali e sociali proprie dello stesso;
5. formalizzazione dei processi di investimento sostenibile adottati dalla SGR;
6. verifica del rispetto delle prassi di buona governance in caso di investimenti in società immobiliari.

Per ulteriore informazione visitare la pagina dedicata del sito web <https://www.kryalossgr.com/fondi/atlas/>

“

Nel contesto della nostra missione aziendale volta a promuovere la sostenibilità, questo progetto rappresenta per Kryalos un'opportunità per mettere a frutto le nostre competenze consolidate nel campo dello sviluppo immobiliare. Miriamo a trasformare questa iniziativa in un punto di riferimento, non solo per il panorama milanese, ma anche a livello nazionale e internazionale. La nostra ambizione è quella di elevare gli standard, rendendo questo progetto uno dei primi esempi tangibili di un approccio olistico alla sostenibilità urbana e al design eco-friendly.

Riccardo Ronchi

Senior Managing Director
Development Management



06.

Indicatori di Performance

GRI 2-7 Dipendenti

Numero totale dipendenti suddivisi per tipologia contrattuale (tempo indeterminato e determinato) e per genere						
Tipologia contrattuale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
A tempo indeterminato	51	45	96	62	47	109
A tempo determinato	2	1	3	-	1	1
Totale	53	46	99	62	48	110

Numero totale dipendenti suddivisi per tipologia di impiego (full-time e part-time) e per genere						
Tipologia di impiego	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Full-time	52	46	98	61	48	109
Part-time	1	-	1	1	-	1
Totale	53	46	99	62	48	110

GRI 2-8 Lavoratori non dipendenti

Numero totale dei lavoratori non dipendenti suddivisi per rapporto contrattuale e per genere						
Rapporto contrattuale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Personale interinale	-	-	-	-	-	-
Stage	-	1	1	1	-	1
Altri collaboratori	2	-	2	1	-	1
Totale	2	1	3	2	-	2

GRI 2-30 Accordi di contrattazione collettiva

Percentuale di dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva		
	Al 31 dicembre 2022	Al 31 dicembre 2023
Numero totale di dipendenti	99	110
Numero di dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva	99	110
Percentuale	100%	100%

GRI 401-1 Assunzioni di nuovi dipendenti e avvicendamento dei dipendenti

Assunzioni								
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	15	2	-	17	9	7	-	16
Donne	6	8	-	14	3	2	-	5
Totale	21	10	-	31	12	9	-	21

Turnover in entrata								
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	58%	8%	-	32%	35%	21%	0%	26%
Donne	75%	23%	-	30%	38%	6%	0%	10%
Totale	62%	17%	-	31%	35%	13%	0%	19%

Cessazioni								
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	7	4	-	11	6	1	-	7
Donne	1	2	-	3	2	1	-	3
Totale	8	6	-	14	8	2	-	10

Turnover in uscita								
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	27%	16	-	21%	23%	3%	-	11%
Donne	13%	6	-	7%	25%	3%	-	6%
Totale	24%	10	-	14%	24%	3%	-	9%

GRI 401-3 Congedo parentale

Congedo parentale						
Tipologia di congedo parentale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale	3	4	7	3	-	3
Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale	1	4	5	2	-	2
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale	1	3	4	2	-	2
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	1	3	4	2	-	2

Tasso di rientro al lavoro						
	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale	1	4	5	2	-	2
Tasso di rientro al lavoro	100%	75%	80%	100%	-	100%

Tasso di retention in azienda						
	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti tornati al lavoro in seguito al congedo parentale nei precedenti periodi di rendicontazione	1	3	4	2	-	2
Tasso di rientro al lavoro	100%	100%	100%	100%	-	100%

GRI 404-1 Ore medie di formazione per anno e per categoria di dipendente

Ore medie di formazione pro-capite per inquadramento professionale e per genere									
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2022								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore formazione	Numero dipendenti	Ore medie	Ore formazione	Numero dipendenti	Ore medie	Ore formazione	Numero dipendenti	Ore medie
Dirigenti	429	12	35,75	195	4	23,50	624	17	36,71
Quadri	272	10	27,20	395	11	35,91	667	21	31,76
Impiegati	628	31	20,26	742	30	24,73	1.370	61	22,46
Totale	1.329	53	25,08	1.332	46	28,96	2.661	99	26,88

Ore medie di formazione pro-capite per inquadramento professionale e per genere									
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2023								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore formazione	Numero dipendenti	Ore medie	Ore formazione	Numero dipendenti	Ore medie	Ore formazione	Numero dipendenti	Ore medie
Dirigenti	292	14	20,86	171	9	19,00	463	23	20,13
Quadri	359	11	32,64	370	13	28,46	729	24	30,38
Impiegati	861	37	23,27	582	26	22,38	1.443	63	22,90
Totale	1.512	62	24,39	1.123	48	23,40	2.635	110	23,95

GRI 205-2 Comunicazione e formazione in materia di politiche e procedure anticorruzione

Membri dell'organo di governo a cui sono state comunicate le politiche e le procedure in materia di anticorruzione dell'organizzazione						
Membri dell'organo di governo	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Direttori/Executive	7	7	100%	7	7	100%

Membri dell'organo di governo che hanno ricevuto formazione in materia di anticorruzione dell'organizzazione						
Membri dell'organo di governo	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Direttori/Executive	-	7	0%	-	7	0%

Dipendenti a cui sono state comunicate le politiche e le procedure in materia di anticorruzione dell'organizzazione per inquadramento professionale						
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Dirigenti	17	17	100%	23	23	100%
Quadri	21	21	100%	24	24	100%
Impiegati	61	61	100%	63	63	100%
Dirigenti	92	99	100%	110	110	100%
Dipendenti che hanno ricevuto formazione in materia di anticorruzione dell'organizzazione per inquadramento professionale						
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Dirigenti	17	17	100%	22	23	96%
Quadri	21	21	100%	23	24	96%
Impiegati	54	61	89%	62	63	98%
Dirigenti	92	99	93%	107	110	97%
Partner commerciali a cui sono state comunicate le politiche e le procedure in materia di anticorruzione dell'organizzazione						
Tipologia partner	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
N/A	-	-	-	-	-	-

GRI 404-3 Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale									
Percentuale totale di dipendenti per genere e per categoria di dipendenti che hanno ricevuto una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale									
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2022								
	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale
Dirigenti	12	12	100%	5	5	100%	17	17	100%
Quadri	10	10	100%	10	11	91%	20	21	95%
Impiegati	21	31	68%	22	30	73%	43	61	70%
Totale	43	53	81%	37	46	80%	80	99	81%
Percentuale totale di dipendenti per genere e per categoria di dipendenti che hanno ricevuto una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale									
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2023								
	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale
Dirigenti	14	14	100%	9	9	100%	23	23	100%
Quadri	9	11	82%	13	13	100%	22	24	92%
Impiegati	32	37	86%	20	26	77%	52	63	83%
Totale	55	62	89%	42	48	88%	97	110	88%

GRI 405-1 Diversità degli organi di governo e dei dipendenti

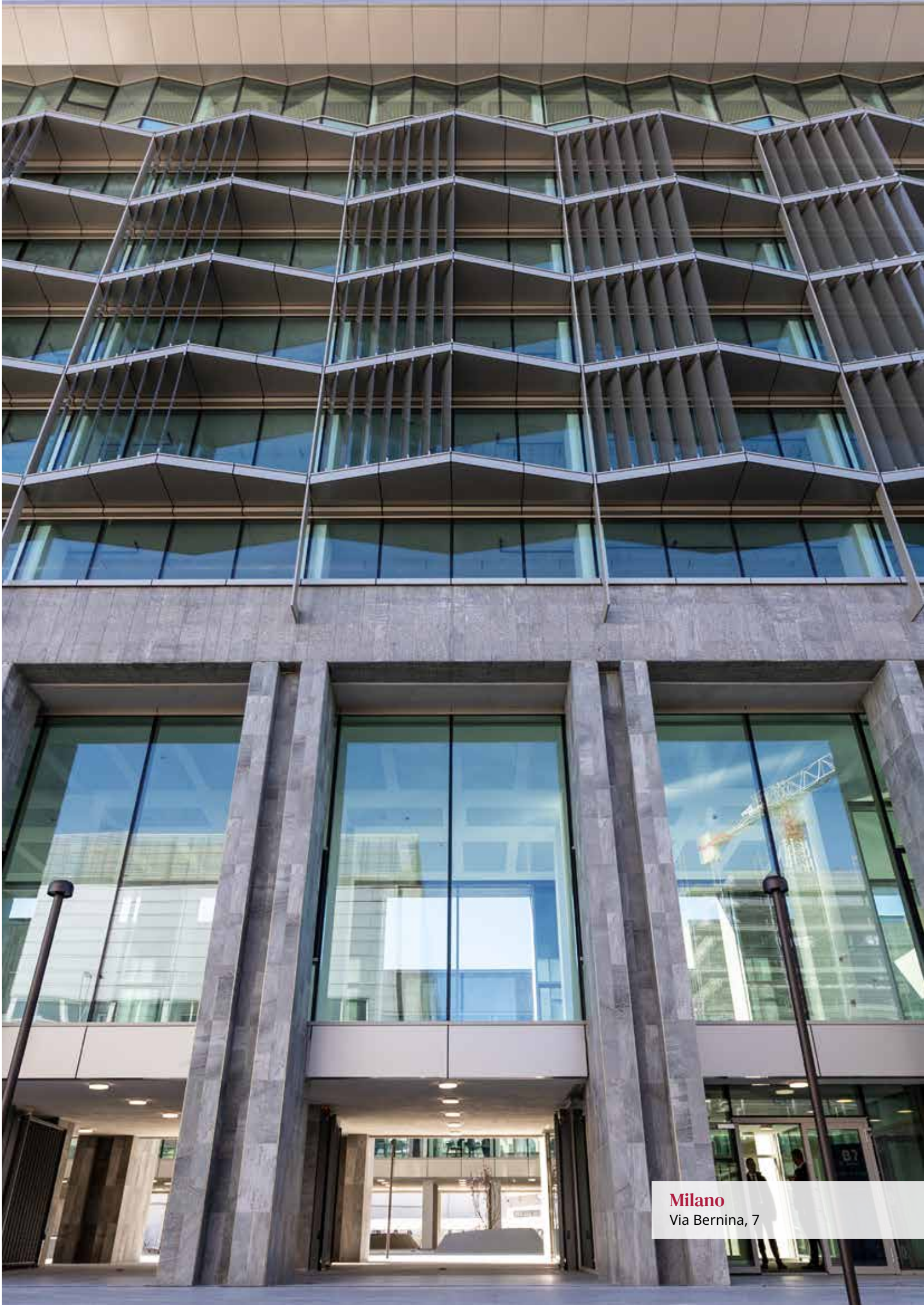
Diversità nell'organo di governo per genere e fascia di età					
Fasce di età	Al 31 dicembre 2022				
	Uomini		Donne		Totale
	Numero dipendenti	%	Numero dipendenti	%	Numero dipendenti %
<30	-	-	-	-	- -
30-51	-	-	2	29%	2 29%
>51	5	71%	-	-	5 71%
Total	5	71%	2	29%	7 100%

Diversità nell'organo di governo per genere e fascia di età					
Fasce di età	Al 31 dicembre 2023				
	Uomini		Donne		Totale
	Numero dipendenti	%	Numero dipendenti	%	Numero dipendenti %
<30	-	-	-	-	- -
30-51	-	-	1	14%	1 14%
>51	5	71%	1	14%	6 86%
Total	5	71%	2	29%	7 100%

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età								
Inquadramento professionale e genere	Al 31 dicembre 2022							
	<30		>50		>50		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
Dirigenti	-	-	14	14%	3	3%	17	17%
Uomini	-	-	11	21%	1	2%	12	23%
Donne	-	-	3	7%	2	4%	5	11%
Quadri	1	1%	19	19%	1	1%	21	21%
Uomini	1	2%	8	15%	1	2%	10	19%
Donne	-	-	11	24%	-	-	11	24%
Impiegati	33	33%	27	27%	1	1%	61	62%
Uomini	25	47%	6	11%	-	-	31	58%
Donne	8	17%	21	46%	1	2%	30	65%
Totale	34	34%	60	61%	5	5%	99	100%
Uomini	26	49%	25	47%	2	4%	53	54%
Donne	8	17%	35	76%	3	7%	46	46%

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età								
Inquadramento professionale e genere	Al 31 dicembre 2023							
	<30		>50		>50		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
Dirigenti	-	-	20	18%	3	3%	23	21%
Uomini	-	-	13	21%	1	2%	14	23%
Donne	-	-	7	15%	2	4%	9	19%
Quadri	-	-	22	20%	2	2%	24	22%
Uomini	-	-	10	16%	1	2%	11	18%
Donne	-	-	12	25%	1	2%	13	27%
Impiegati	34	31%	28	25%	1	1%	63	57%
Uomini	26	42%	11	18%	-	-	37	60%
Donne	8	17%	17	35%	1	2%	26	65%
Totale	34	31%	70	64%	6	5%	110	100%
Uomini	26	42%	34	55%	2	3%	62	56%
Donne	8	17%	36	75%	4	8%	48	44%

Diversità nelle categorie protette per inquadramento professionale e genere						
Categoria professionale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Direttori/Executive	-	-	-	-	-	-
Dirigenti	-	-	-	-	-	-
Quadri	-	-	-	-	-	-
Impiegati	2	4%	1	2%	3	3%
Impiegati	2	4%	1	2%	3	3%



Milano
Via Bernina, 7

07.

GRI Content Index

Kryalos SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2023 con riferimento agli Standard GRI.

Dichiarazione d'uso	Utilizzato GRI 1	Standard di settore GRI pertinenti
Kryalos Sgr ha presentato una rendicontazione in conformità agli Standard GRI per il periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2023	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021	Non presenti al momento dell'approvazione del presente Bilancio

Indicatori GRI	Informativa	Ubicazione
INFORMATIVA GENERALE		
GRI 2 Informativa generale (2021)	2-1 Dettagli organizzativi	p.8
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	p.8
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	p.8
	2-4 Revisione delle informazioni	p.8
	2-5 Assurace esterna	p.135
	2-6 Attività, catena del valore e altri rapporti di business	p.18-19 e 40-45
	2-7 Dipendenti	p.117
	2-8 Lavoratori non dipendenti	p.117
	2-9 Struttura e composizione della governance	p. 20-39
	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	p.4-5
	2-23 Impegno in termini di policy	p. 30-45
	2-25 Processi volti a rimediare impatti negativi	p.46-49

GRI 2 Informativa generale (2021)	2-27	Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2023 non si sono verificati casi di non conformità a leggi e regolamenti in materia ESG
	2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	p. 50-69
	2-30	Contratti collettivi	p. 118
TEMI MATERIALI			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	p. 50-69
	3-2	Elenco di temi materiali	p. 50-69
Corporate governance ed etica di business			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 20-39
GRI 205 Anticorruzione (2016)	205-2	Comunicazione e formazione in materia di politiche e procedure anticorruzione	p.121-122
	205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	p.38
GRI 206 Comportamento anticoncorrenziale (2016)	206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	p. 38
GRI 406 Non discriminazione (2016)	406-1	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	p. 84
Riduzioni dei consumi energetici ed efficienza energetica			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 91-93
GRI 302 Energia (2016)	302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	p. 92
Riduzione delle emissioni GHG e contributo alla lotta al cambiamento climatico			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 91-93
GRI 305 Emissioni (2016)	305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	p. 93
	305-2	Episodi dirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	p. 93

Soddisfazione, sviluppo ed engagement dei dipendenti			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 75-89
GRI 401 Occupazione (2016)	401-1	Nuove assunzioni e turnover	p. 118-119
	401-3	Congedo parentale	p. 119-120
GRI 404 Formazione e istruzione (2016)	404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	p. 120-121
	404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	p. 123
Salute e sicurezza dei dipendenti			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 86-89
GRI 403 Salute e sicurezza sul lavoro (2018)	403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	p. 86-89
	403-2	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	p. 86-89
	403-3	Servizi di medicina del lavoro	p. 86-89
	403-4	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	p. 86-89
	403-5	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	p. 86-89
	403-6	Promozione della salute dei lavoratori	p. 86-89
	403-7	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	p. 86-89
	403-9	Infortuni sul lavoro	p. 89
Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 84-85
GRI 406 Diversità e pari opportunità (2016)	405-1	Diversità degli organi di governo e tra dipendenti	p. 124-126

Transizione verso l'economia circolare			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 94-96
Certificazioni ESG degli asset			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 104-106
Supporto per lo sviluppo delle comunità			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p. 71-73 e 108-115
Gestione responsabile degli asset e tenant engagement			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p.98-103
Portfolio e investimenti responsabili			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p.98-103
Sostenibilità della catena di fornitura			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p.40-45
Compliance e gestione dei rischi			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p.46-49
Strategia e performance economica			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	p.46-49



08.

Relazione della Società di revisione

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE SUL BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

Al Consiglio di Amministrazione di
Kryalos SGR S.p.A.

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato (“limited assurance engagement”) del Bilancio di Sostenibilità di Kryalos SGR S.p.A. (di seguito la “Società”) relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Responsabilità degli Amministratori per il Bilancio di Sostenibilità

Gli Amministratori di Kryalos SGR S.p.A. sono responsabili per la redazione del Bilancio di Sostenibilità in conformità ai “*Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards*” definiti dal *GRI - Global Reporting Initiative* (“GRI Standards”), come descritto nella sezione “Nota metodologica” del Bilancio di Sostenibilità.

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

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

Indipendenza della società di revisione e controllo della qualità

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

La nostra società di revisione applica l’International Standard on Quality Management 1 in base al quale è tenuta a configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che includa direttive o procedure sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Responsabilità della società di revisione

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

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

Le procedure svolte sul Bilancio di Sostenibilità si sono basate sul nostro giudizio professionale e hanno compreso colloqui, prevalentemente con il personale della Società responsabile per la predisposizione delle informazioni presentate nel Bilancio di Sostenibilità, nonché analisi di documenti, ricalcoli ed altre procedure volte all’acquisizione di evidenze ritenute utili.

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

- analisi del processo di definizione dei temi rilevanti rendicontati nel Bilancio di Sostenibilità, con riferimento alle modalità di analisi e comprensione del contesto di riferimento, identificazione, valutazione e prioritizzazione degli impatti effettivi e potenziali e alla validazione interna delle risultanze del processo;
- comprensione dei processi che sottendono alla generazione, rilevazione e gestione delle informazioni qualitative e quantitative significative incluse nel Bilancio di Sostenibilità.

In particolare, abbiamo svolto interviste e discussioni con il personale della Direzione di Kryalos SGR S.p.A. e abbiamo svolto limitate verifiche documentali, al fine di raccogliere informazioni circa i processi e le procedure che supportano la raccolta, l’aggregazione, l’elaborazione e la trasmissione dei dati e delle informazioni di carattere non finanziario alla funzione responsabile della predisposizione del Bilancio di Sostenibilità.

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

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

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il Bilancio di Sostenibilità di Kryalos SGR S.p.A. relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nel paragrafo *“Nota metodologica”* del Bilancio di Sostenibilità.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Vittorio Fiore
Socio

Milano, 21 giugno 2024

KRYALOS
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO