

Bilancio di sostenibilità 2024



KRYALOS

Excellence in Real Estate

Indice

01	Lettere agli Stakeholder	4
02	Nota metodologica	8
03	Governance	12
3.1	Profilo di Kryalos	14
3.2	Il nostro modello di business	18
3.3	Il nostro modello di Governance	24
3.4	La responsabilità nelle nostre business relationship	42
3.5	Gestione dei rischi	50
3.6	Il nostro impegno verso la sostenibilità	56
04	Social	78
4.1	Supporto per lo sviluppo delle comunità	80
4.2	Le nostre persone	86
4.3	Soddisfazione, benessere, sviluppo ed engagement dei dipendenti	88
4.4	Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro	98
4.5	Salute e sicurezza sui luoghi di lavoro	100

05	Environment	106
5.1	Sostenibilità ambientale	108
5.2	Economia circolare	114
5.3	Gestione responsabile degli investimenti e degli asset	118
06	Indicatori di performance	140
07	GRI Content Index	156
08	Relazione della società di revisione	162

01

Lettere agli Stakeholders



Paolo Massimiliano Bottelli

Fondatore e Amministratore Delegato

Nel Bilancio di Sostenibilità 2023 avevo affermato che nel 2024 avremmo operato per progredire ulteriormente nel percorso di transizione verso un'economia green al fine di essere percepiti da tutti i nostri Stakeholder come un soggetto responsabile con un elevato commitment nell'impegno attivo in materia di ESG.

Al crescere degli Asset Under Management e della nostra struttura organizzativa, cresce parallelamente il numero di stakeholders e aumenta la nostra responsabilità sulle tematiche dell'ambiente, del sociale e della governance.

Nel 2024 abbiamo compiuto un passo significativo, diventando firmatari dei Principles for Responsible Investment (PRI), un'attestazione del nostro impegno nell'integrare i criteri ESG nei processi di investimento. Essere parte di questa iniziativa globale conferma la volontà di Kryalos di adottare pratiche di investimento sempre più responsabili e trasparenti, allineandoci ai più elevati standard internazionali.

Siamo convinti che la sostenibilità rappresenti un motore di innovazione e valore, e continueremo a lavorare con determinazione per consolidare il nostro ruolo di leader nel settore immobiliare sostenibile.



Gianluca Vairani

Senior Managing Director
Transaction Management & Head of ESG

L'impegno di Kryalos in ambito sostenibilità si rafforza ogni anno e il Bilancio di Sostenibilità 2024 rappresenta un momento chiave per condividere il nostro percorso.

Abbiamo approvato una revisione del Piano di Sostenibilità strutturato, che guiderà la SGR nei prossimi anni e consentirà di consolidare le nostre strategie ESG in tutte le aree di business. Siamo consapevoli che il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità non possa avvenire in modo isolato: è il risultato di una collaborazione sinergica con investitori, tenant, istituzioni, partner e tutti gli altri stakeholder. Solo attraverso un dialogo costante e il supporto di tutti possiamo creare un impatto positivo duraturo.



Nota metodologica

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 perseguire in questa direzione.

Il Bilancio è stato predisposto in continuità con il Bilancio di Sostenibilità di Kryalos relativo all'anno 2023. 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 2024, 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. I dati riferiti agli anni passati e che sono stati modificati sono chiaramente segnalati nei capitoli

pertinenti, con commenti specifici che spiegano le ragioni delle modifiche.

Il documento descrive, attraverso i dati quantitativi, i principali risultati in termini di performance di sostenibilità raggiunti nel corso del 2024. I dati dell'esercizio 2023 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 27 marzo 2025 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 PricewaterhouseCoopers Business Services Srl.

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.

“

La sostenibilità è per Kryalos un percorso di continua evoluzione; tramite i nostri fondi realizziamo edifici più efficienti e meglio integrati nel contesto in cui sono ubicati, intervenendo inoltre, laddove possibile, sugli spazi comuni accessibili alla collettività al fine di creare valore condiviso.

Paolo Massimiliano Bottelli

Fondatore e Amministratore Delegato

Governance

3.1 | Profilo di Kryalos

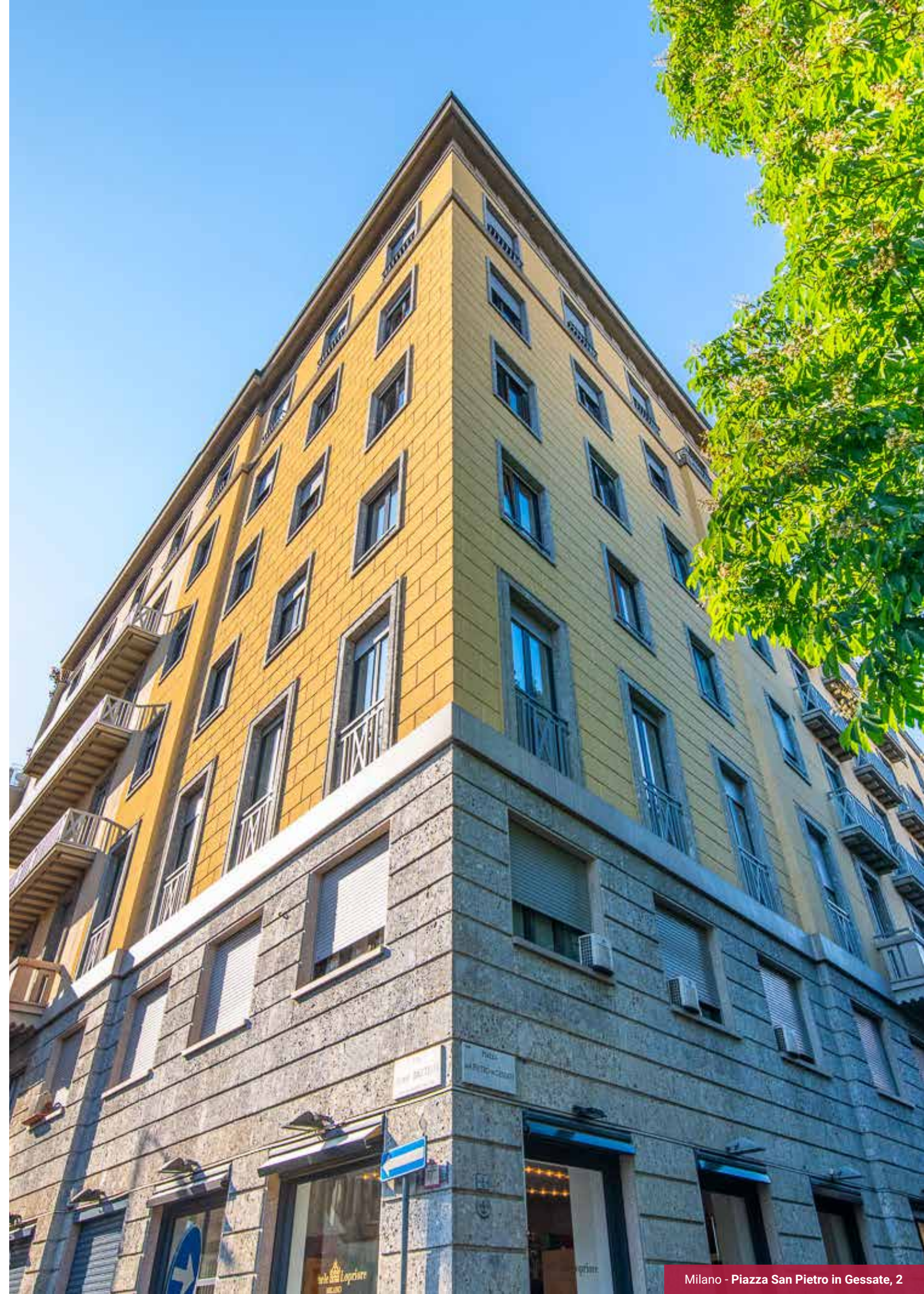
Kryalos è una società di gestione del risparmio qualificata come "gestore significativo" ai sensi della normativa applicabile, iscritta all'albo delle SGR tenuto presso la Banca d'Italia soggetta alla normativa in materia di gestori di fondi di investimento alternativi, che offre il servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la gestione del patrimonio e dei rischi di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), gestendo FIA immobiliari e di crediti, anche in qualità di gestore esterno di società di investimento a capitale fisso (SICAF); Kryalos 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 attualmente ha la propria sede presso Palazzo Cordusio, edificio completamente riqualficato 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 il sito internet <https://www.kryalossgr.com/it/>.



Milano - Piazza Cordusio, 3



Milano - Piazza San Pietro in Gessate, 2

Kryalos nel tempo

2005

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

2015

Kryalos Investments S.r.l. acquista l'intero capitale sociale di Henderson Global Investors SGR S.p.A., che modifica la propria denominazione in Kryalos SGR S.p.A.

2017

Definizione del **MOG 231**

2021

Pubblicazione dell'informativa **SFDR**.

Definizione dell'approccio **ESG** nel **piano triennale 2022-2024**.

2022

Nomina del **Comitato ESG** e del **Responsabile ESG**

Approvazione **delle politiche ESG**

Redazione della **Kryalos Sustainability Assessment 2021**

Redazione Piano Iniziative ESG

2023

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.

2024

Aggiornamento **Politica di Investimento Responsabile**

Redazione della **Policy Net Zero**

Estensione dell'applicazione delle policy ESG all'erogazione da parte dei FIA gestiti di finanziamenti nel settore immobiliare (c.d. *direct lending*)

Signatory del PRI (Principles for Responsible Investment)

Riclassificazione ex art. 8 SFDR di ulteriori n. 3 FIA immobiliari

Aggiornamento **Piano di Sostenibilità 2023 - 2025**

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.

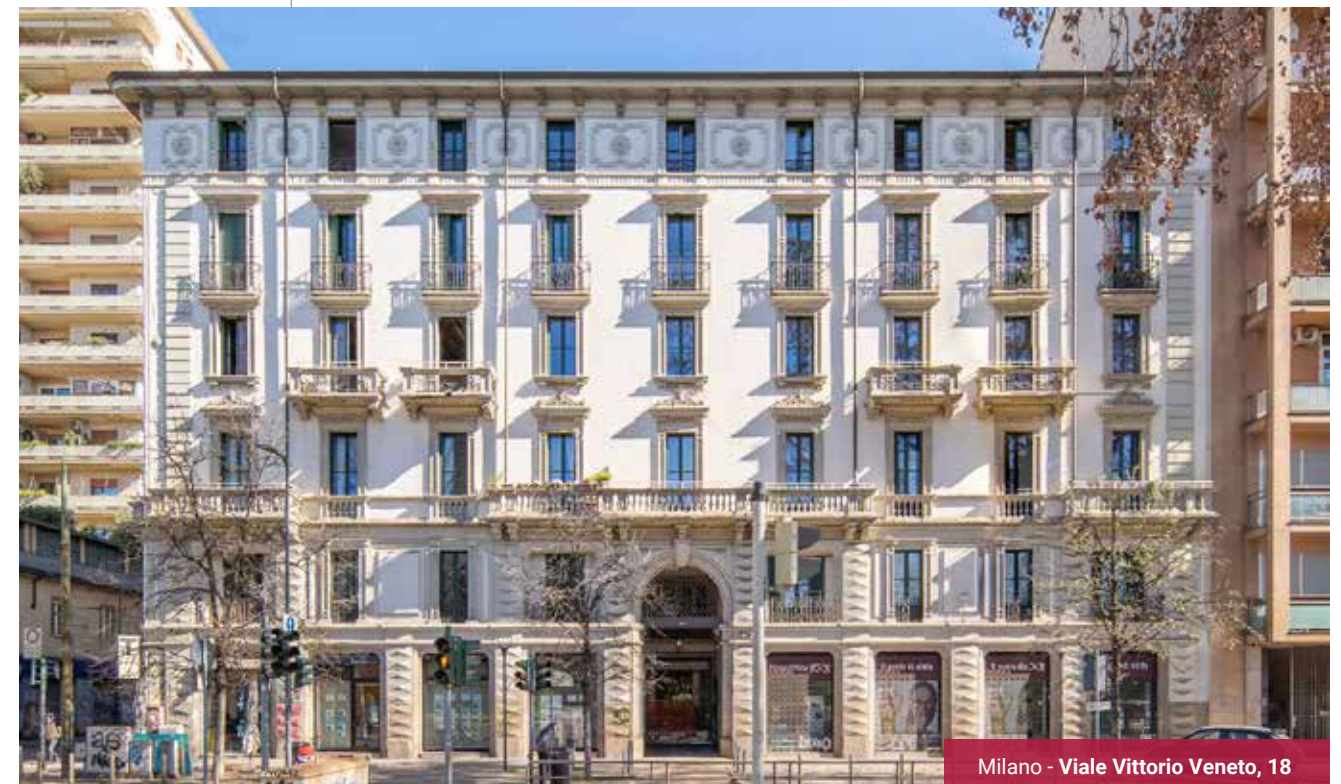
Il portafoglio prodotti di Kryalos SGR comprende un'ampia gamma di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), aventi ad oggetto l'investimento sia in beni immobili sia in crediti, anche in qualità di gestore esterno di società di investimento a capitale fisso (SICAF). Le funzioni interne della Società svolgono attività e prestano servizi di **Transaction Management, Real Estate & Credit Fund Management, Development Management e Advisory**.

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, di propria o altrui istituzione ed anche in qualità di



Palermo - Forum Palermo - Via Pecoraino

gestore esterno di società a capitale fisso (SICAF), e l'amministrazione e la commercializzazione degli OICR gestiti. 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.



Milano - Viale Vittorio Veneto, 18

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, compreso il direct lending), con l'obiettivo di garantire performance stabili e durature.

LA NOSTRA MISSION

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

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



Milano - Via Turati, 12

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.

Rispetto

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

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.

I servizi offerti da Kryalos SGR

Transaction Management

- Gestione della relazione con gli investitori durante la fase di costituzione di nuovi fondi / esecuzione di nuovi investimenti, comprendendo le loro necessità specifiche.
- Finalizzazione delle transazioni attraverso attività di business planning, coordinamento del processo di due diligence, negoziazione di contratti di compravendita immobiliare e contratti di finanziamento.



Development Management

- Coordinamento dell'intero processo di sviluppo e gestione delle costruzioni.
- Creazione di valore a lungo termine per gli investitori e per i contesti urbani.
- Consulenza e coordinamento operativo di progetti di riqualificazione immobiliare.



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.
- Gestione delle relazioni con gli investitori, cogliendone le esigenze e perseguendone gli obiettivi finanziari attraverso strategie di investimento volte a generare valore nel tempo ed 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 promuove strategie di recupero crediti volte a rimettere in bonis le società debtrici, attraverso una gestione proattiva delle loro posizioni focalizzata sulla ristrutturazione aziendale.
- Gestione dell'operatività sul fronte dei finanziamenti erogati dai fondi di direct lending real estate grazie ad un'attenta analisi degli asset e del rischio connesso, valorizzando l'esperienza maturata nel settore immobiliare.



Advisory

Definizione della migliore strategia di investimento per il cliente mediante la predisposizione di business plan dettagliati, consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari ed elaborazione di studi di fattibilità dedicati per i progetti di riposizionamento e riqualificazione.

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



Milano - Via Burigozzo, 5



Milano - Via Scarsellini, 14

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.

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, Amministratore Delegato, 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:

**Assemblea
dei Soci**

**Consiglio
d'Amministrazione**

**Presidente del
Consiglio
d'Amministrazione**

**Amministratore
Delegato**

**Comitati
endo-consiliari**

**Collegio
sindacale**



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 promuovere 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.



Milano - Piazzale Lodi, 3



Fara Olivana (BG) - Via Enzo Ferrari, 33/35/37

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.

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 amministrativa 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 agevolare l'inserimento nella compagine collegiale.

Consiglio di Amministrazione¹

Andrea Amadesi
Presidente e Amministratore indipendente²

Paolo Massimiliano Bottelli
Amministratore Delegato

Giovanni Scibilia
Consigliere Delegato

Sonia Ginelli
Consigliere Delegato

Arcangelo Magni
Amministratore Indipendente

Domenico Aiello
Consigliere (Esponente Responsabile Antiriciclaggio)

Daniela Maffioletti
Amministratore non esecutivo

Emanuela Trentin
Amministratore non esecutivo

Collegio Sindacale

Marco Salvatore
Presidente

Andrea Ballancin
Sindaco Effettivo

Barbara Premoli
Sindaco Effettivo

Carlo Alberto Ogliari
Sindaco Supplente

Giovanna Costa
Sindaco Supplente

¹ Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, nominati con delibera dell'Assemblea del 14 aprile 2025, resteranno in carica fino alla data fissata per l'Assemblea di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2027.

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.



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; in particolare sono membri del Comitato ESG i seguenti esponenti di Kryalos:

- Responsabile della Direzione Transaction Management nonché Responsabile ESG (Presidente);
- Responsabile della Funzione Antiriciclaggio e Compliance;
- Responsabile della Funzione Risk Management;
- Responsabile della Funzione Internal Valuation;
- Responsabile della Direzione Real Estate & Credit Fund Management;
- Responsabile della Direzione Development Management;
- Chief Financial Officer;
- General Counsel & HR Director;

- Responsabile della Direzione Real Estate Advisory;
- Responsabile della Direzione Digital Transformation (il quale ha identificato il Responsabile della Funzione IT & Innovation quale suo delegato permanente autorizzato a partecipare alle riunioni del Comitato ESG in sua vece).

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, separatezza 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 30 gennaio 2025). 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.



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.

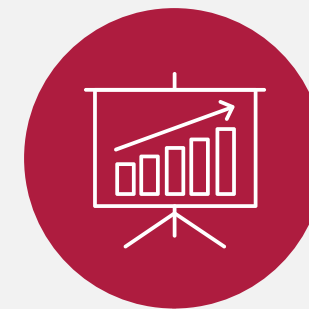
Il Codice Etico di Kryalos SGR stabilisce principi, diritti, doveri e responsabilità della Società nei confronti dei suoi interlocutori, richiedendo che siano osservati anche da tutti coloro con i quali entra in contatto, in relazione al conseguimento dei propri obiettivi.

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.



Torino - Palazzo Aloisio

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



Etica nella gestione degli affari e delle attività aziendali, in termini di legalità all'interno dell'azienda, integrità e trasparenza nei confronti dei terzi, inclusi fornitori e clienti, trasparenza e correttezza nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, 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 e responsabilità verso la collettività, a tutela dell'ambiente e delle risorse naturali per le generazioni future promuovendo lo sviluppo sostenibile, 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.

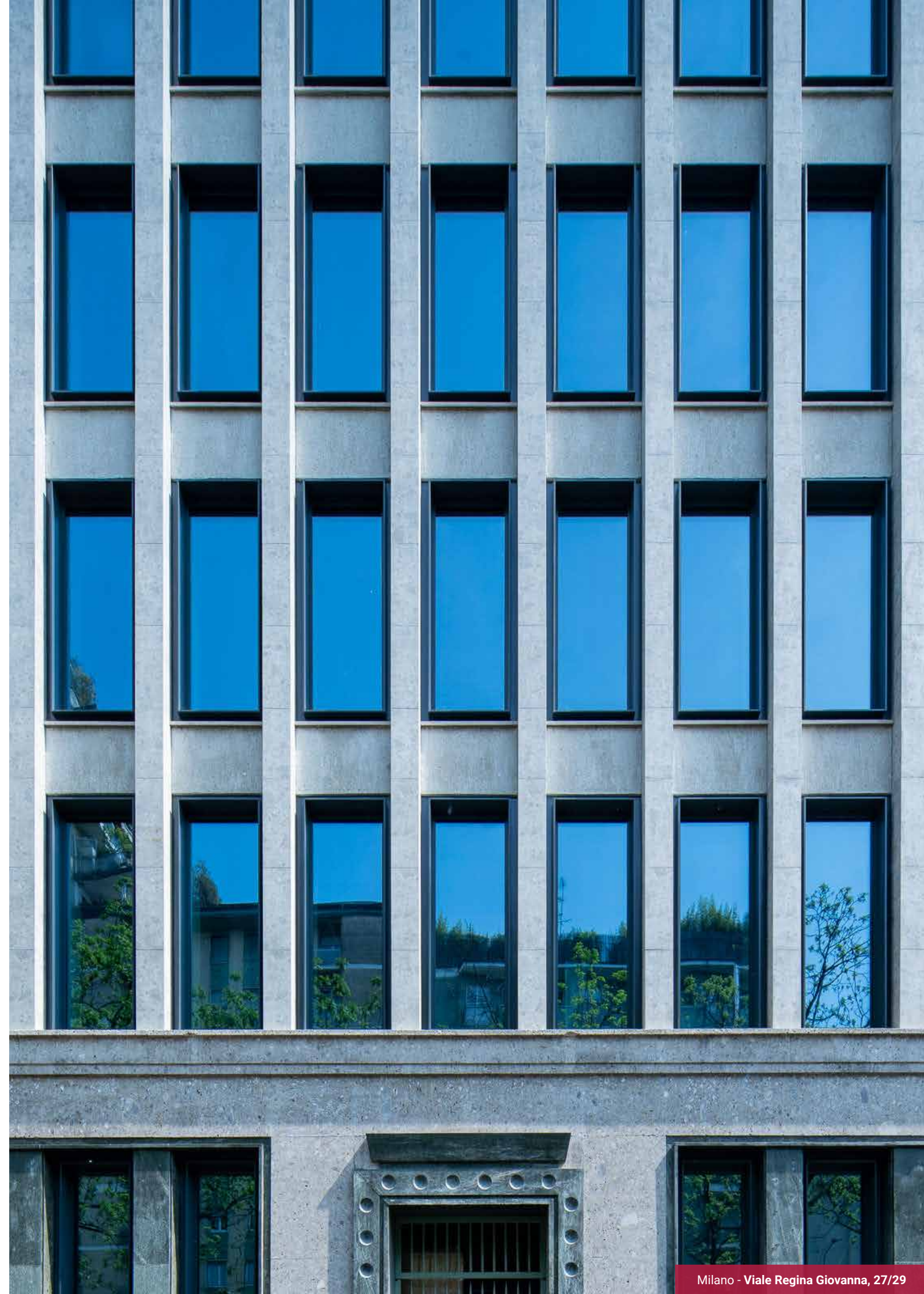
I dipendenti si impegnano a trattare i dati personali e ogni informazione ottenuta in relazione alla prestazione dell'attività lavorativa come riservata nel rispetto delle normative di riferimento.

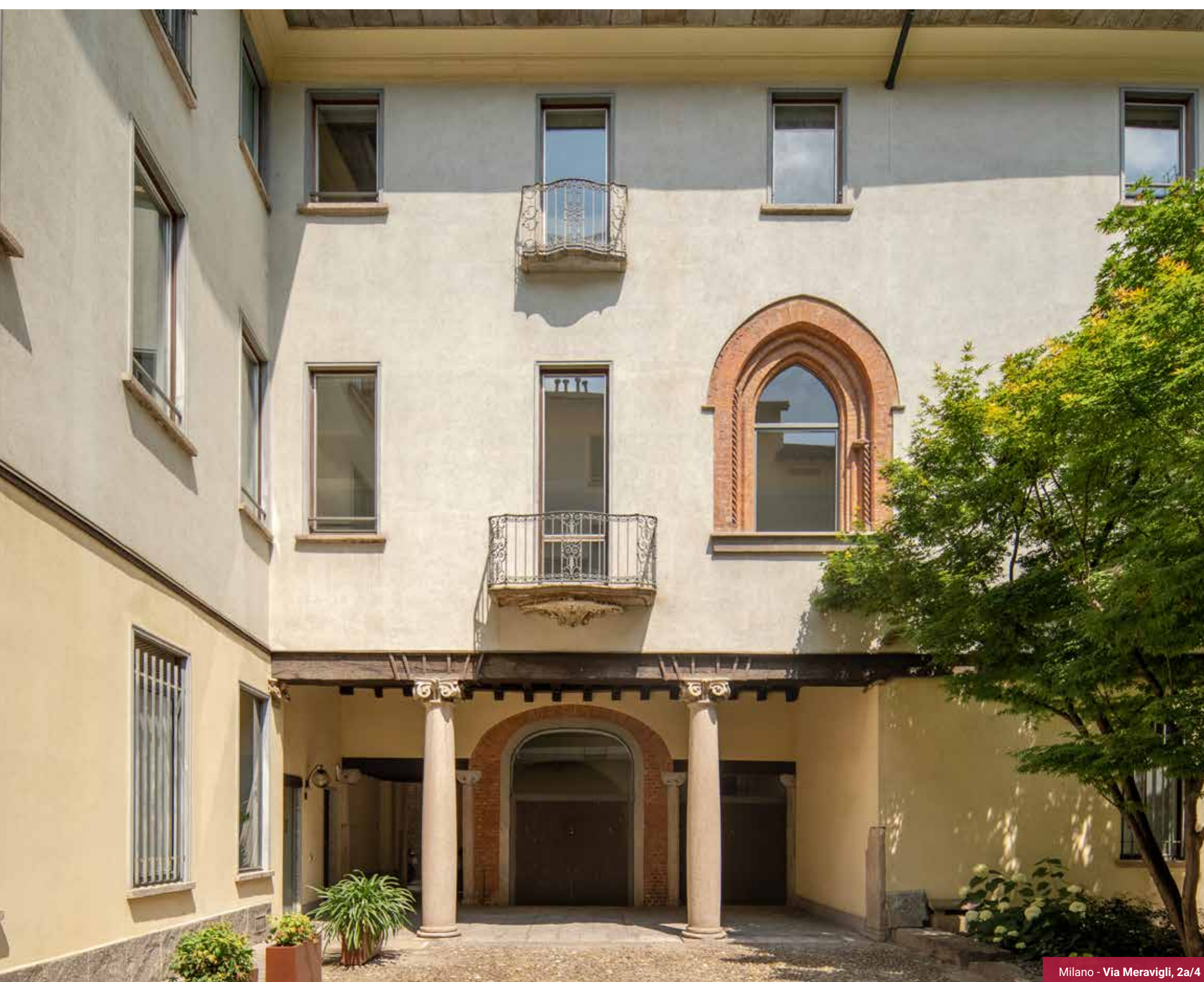
Tutti i dipendenti sono tenuti al rispetto pieno e sostanziale delle prescrizioni legislative in materia ambientale, valutando attentamente le conseguenze ambientali di ogni scelta di business, sia in relazione agli impatti diretti, che a quelli indiretti.

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 interna e comunicazione sia interna che esterna, volti alla divulgazione e alla conoscenza del Codice Etico.





Milano - Via Meravigli, 2a/4

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://kryalos-sgr.integrityline.com/> 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 2024 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.

3.4

La responsabilità nelle nostre *business relationship*

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;
- comunicazione annuale relativa ai contratti di esternalizzazione all'Autorità di Vigilanza;
- 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”.



Roma - Via del Quirinale, 21



Molfetta (BA) - Puglia Village – Via dei Portuali, 12

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 prevedendo al suo interno anche le fattispecie di conflitto considerate rilevanti ai fini ESG.

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, i consulenti, i collaboratori 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 volti ad assicurare la ricostruibilità dei relativi processi decisionali e gestionali.

Nel corso dei precedenti esercizi, le procedure interne in materia di sostenibilità sono state riviste in linea con le "Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali" adottate dalla Banca d'Italia nel 2022.



Inoltre, nel corso del 2024 le seguenti procedure / policy interne sono state aggiornate relativamente a profili rilevanti a fini ESG:

PR 01 – Business Plan dei Fondi immobiliari

La revisione ha avuto ad oggetto l'aggiornamento dei rispettivi modelli di Business Plan iniziale e Add on, aventi ad oggetto le specifiche informazioni da inserire in materia ESG sugli investimenti e sul FIA.

PR 10 – Disinvestimenti immobiliari

La procedura è stata aggiornata per allineamento alla "PO 13 – Politica di investimento responsabile" eliminando, in caso di profili ESG rilevanti per l'asset interessato, il vincolo, a parità di condizioni, a selezionare necessariamente l'opzione che meglio garantisce una creazione di valore sostenibile in un orizzonte di lungo termine, al fine di incrementare la flessibilità del processo decisionale alla luce delle caratteristiche del FIA, dell'investitore e dell'asset oggetto di investimento, fermo restando che la SGR terrà comunque conto dei profili ESG di ciascun asset al fine della sua migliore valorizzazione anche in un'ottica di dismissione.

PR 27 – Nuove locazioni

L'aggiornamento prevede, tra l'altro, che il potenziale conduttore debba essere profilato anche dal punto di vista ESG, per verificare le eventuali esigenze e la sensibilità dello stesso rispetto ai temi collegati alla sostenibilità, prima di sottoscrivere nuovi contratti di locazione con la SGR.

PR – 29 FIA di crediti

La procedura relativa ai FIA di crediti è stata modificata per prevedere che, in caso di erogazione di finanziamenti immobiliari, i relativi profili di sostenibilità (ESG) sono valutati tenendo conto delle caratteristiche degli asset immobiliari sottostanti in base alla "PO13 - Politica di investimento responsabile" adottata dalla SGR per gli investimenti in immobili.

PO 13 – Politica di Investimento Responsabile

Sono state esplicitate sinteticamente (i) le politiche, gli strumenti e le procedure a disposizione della SGR per individuare, misurare,

gestire e monitorare su base continuativa i rischi effettivi e potenziali, compresi quelli di sostenibilità ("Rischio ESG"), tra cui sono compresi anche specifici elementi relativi ai cambiamenti climatici; (ii) la governance adottata dalla SGR per l'istituzione dei FIA e dei relativi Regolamenti di gestione, la definizione delle strategie di gestione, l'approvazione degli investimenti e disinvestimenti dei relativi interventi di valorizzazione sugli immobili stessi. Successivamente sono stati anche chiariti alcuni profili operativi concernenti le attività effettivamente svolte dal Risk Management in relazione alla valutazione del rischio di sostenibilità nell'ambito del risk report prodotto e, in linea con l'aggiornamento della "PR 10 – Disinvestimenti immobiliari" è stato eliminato il vincolo a selezionare necessariamente l'opzione che, a parità di condizioni, meglio garantisce una creazione di valore sostenibile in un orizzonte di lungo termine in fase di disinvestimento.

PO 02 - Policy di Gestione dei Rischi

Sono stati apportati aggiornamenti di minore rilevanza che intervengono su alcuni parametri di misurazione dei Key Risk Indicators volti ad una più puntuale e corretta misurazione dell'elemento di rischio. Infine, si segnala l'adozione delle seguenti nuove procedure:

PO 15 – Policy Net Zero

È stata adottata la PO 15 – Policy Net Zero che definisce l'impegno di Kryalos, in proprio e non anche per conto dei FIA gestiti, a ridurre le proprie emissioni nell'ambito degli obiettivi fissati dall'Accordo di Parigi sul clima. In particolare, Kryalos si impegna a ridurre nel tempo le proprie emissioni in atmosfera di gas a effetto serra il più vicino possibile allo zero, con la compensazione delle emissioni residue, fino ad arrivare ad un livello di emissioni nette pari a zero entro il 2050.

HR 02 – Regolamento trasferte e spese

L'adozione di tale regolamento è finalizzata a definire le linee guida e le regole da rispettare in materia di spese e trasferte e, per allineamento alla "PO 15 – Policy Net Zero", è stato previsto che, per le trasferte al di fuori del Comune di Milano, in cui ha sede la SGR, i dipendenti prediligano lo strumento della video conferenza, laddove la scelta risulti

compatibile in termini di efficienza con l'oggetto della riunione e valutino il reale impatto in termini di sostenibilità, anche in considerazione del mezzo scelto per la trasferta.

Tutte le modifiche sono state condivise con le funzioni competenti, ove necessario 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.



Milano - Via Principe Amedeo, 3

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.

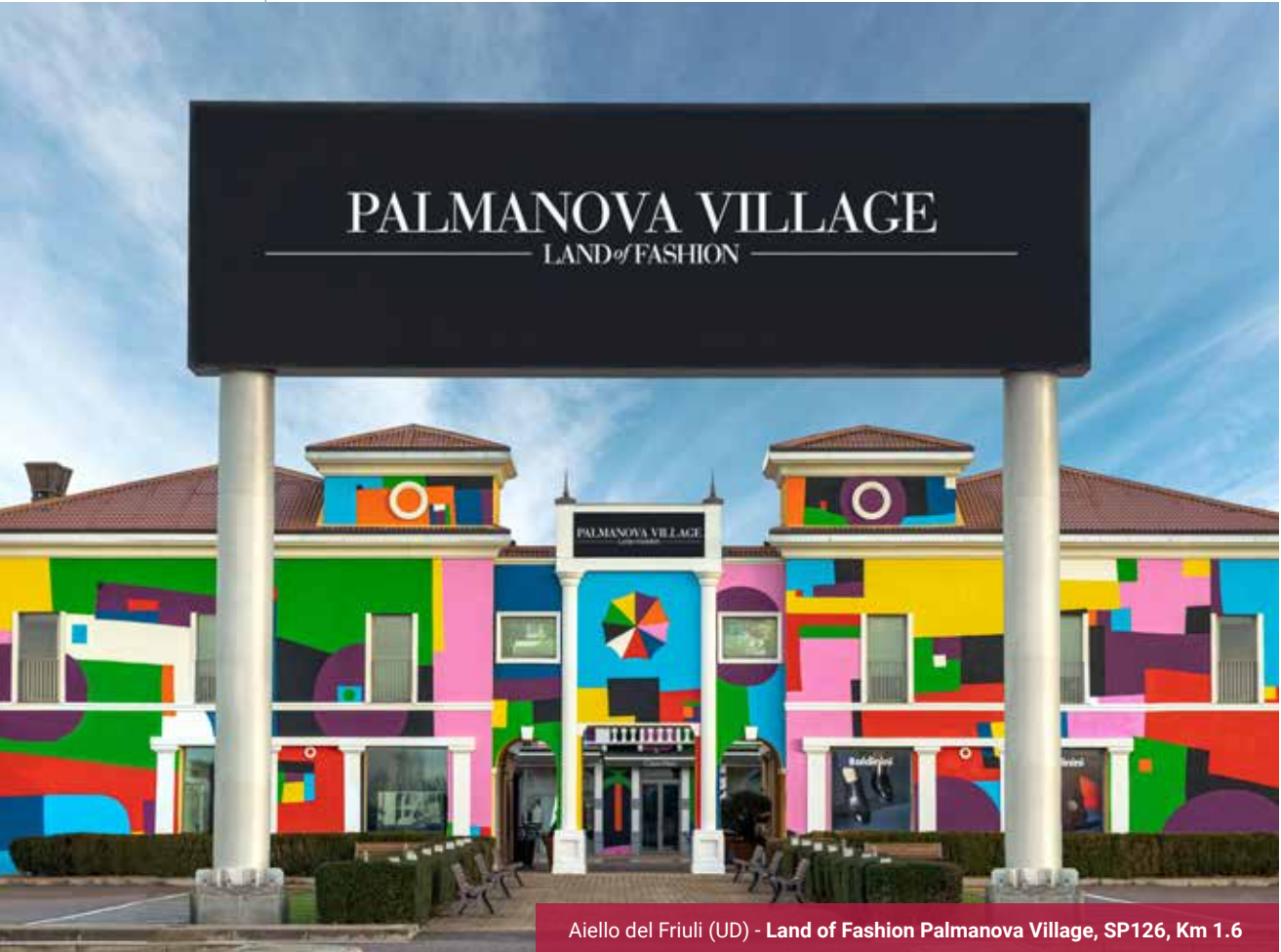
Essa viene riesaminata annualmente e include la descrizione delle politiche, degli strumenti (tra cui i modelli) e delle procedure necessarie per permettere a Kryalos SGR di individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi effettivi e potenziali, ivi inclusi i rischi relativi 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 2024 la policy in oggetto è stata revisionata principalmente per:

- 1 introdurre il modello di misurazione del rischio dei fondi di direct lending;
- 2 prevedere le attività di verifica e del controllo di congruità della valutazione degli asset in gestione (anche alla luce della separazione della Funzione di Risk Management e della Funzione di Valutazione Interna);



- 3 aggiornamenti di minore rilevanza che intervengono su alcuni parametri di misurazione dei KRI (Key Risk Indicator) volti ad una più puntuale e corretta misurazione dell'elemento di rischio (nello specifico Rischio di Controparte – KRI tenant profile e parametro tenant concentration).



Con l'occasione, sono stati apportati alla suddetta Policy “PO 02 – Policy di Gestione dei Rischi” anche taluni ulteriori interventi di affinamento legate al processo di aggiornamento nel continuo della Policy.

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 asset in portafoglio 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 fondo 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 sulla base della combinazione degli esiti dell'analisi svolta a livello di singolo 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.

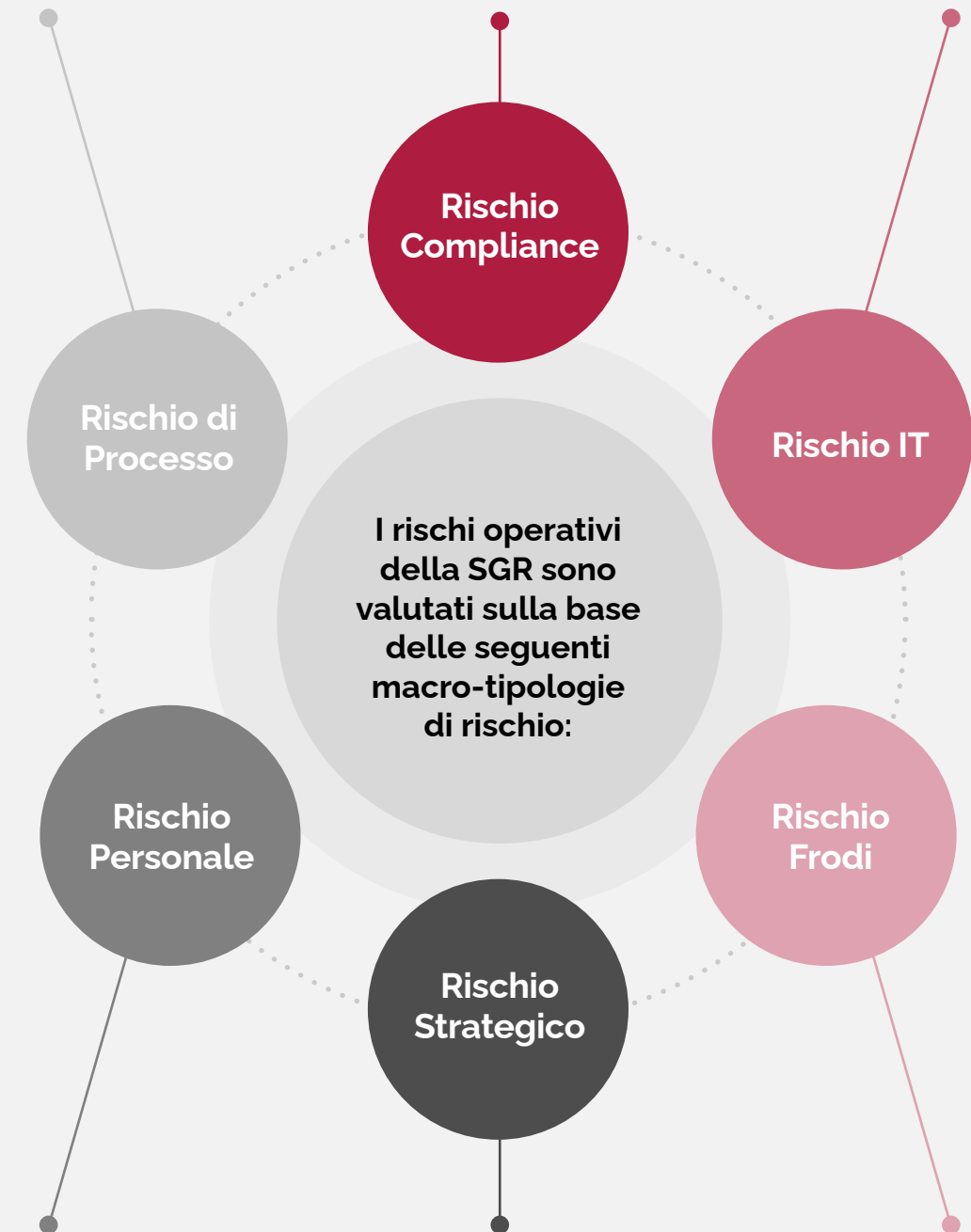


Roma - Via Nizza, 142

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

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

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



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.

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.

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.



3.6

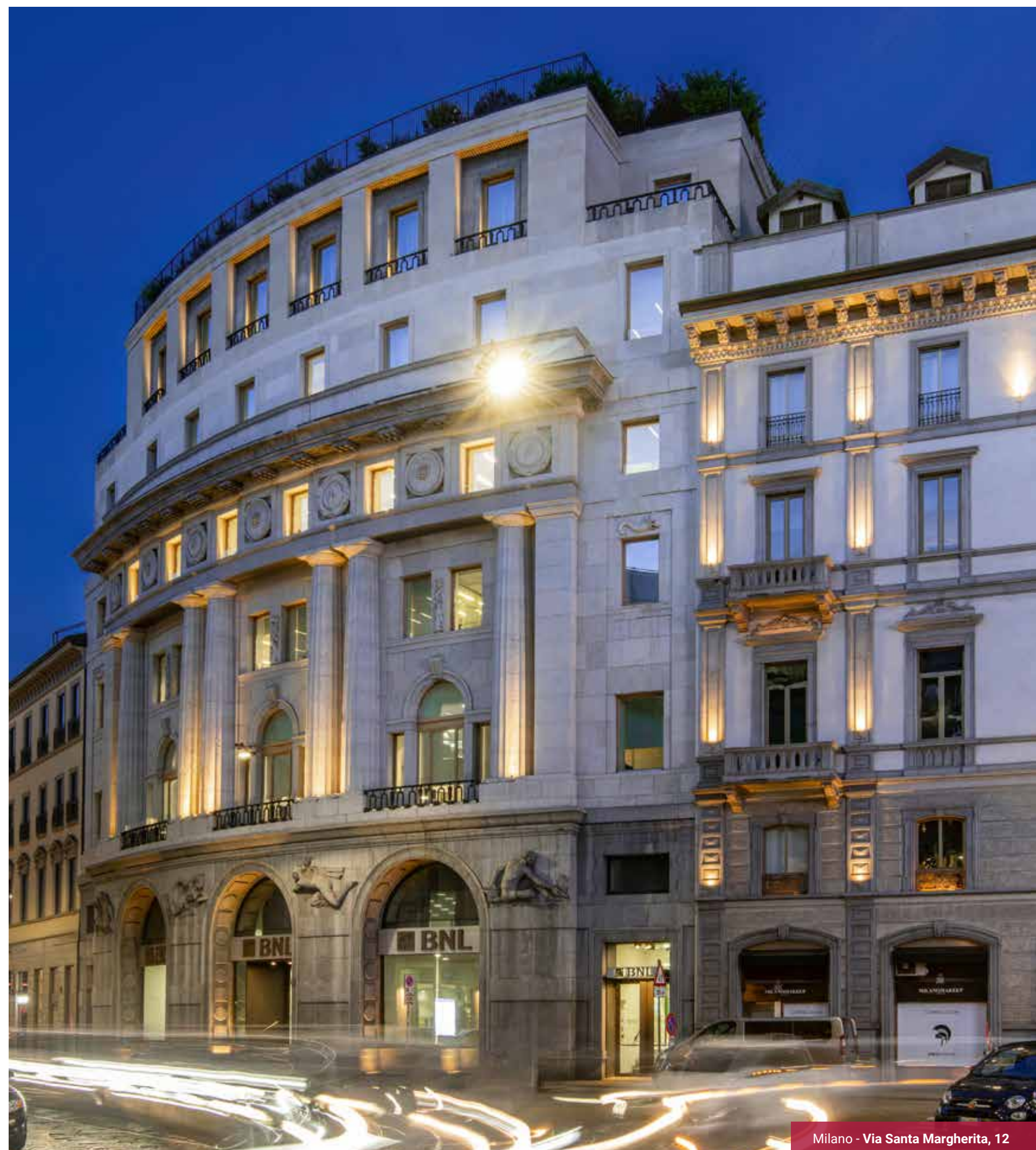
Il nostro impegno alla sostenibilità

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.

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 2024 Kryalos SGR ha intensificato il proprio impegno nel consolidamento delle attività ricorrenti avviate nel 2022, affinando ulteriormente i processi e ispirandosi alle best practice di settore per garantirne l'efficacia e la sostenibilità nel lungo periodo. Parallelamente, la società ha aderito ai Principi per l'Investimento Responsabile (PRI), un passo significativo volto a rafforzare il proprio posizionamento nell'ambito della sostenibilità e a integrare in modo ancora più strutturato criteri ESG nelle proprie strategie di investimento e gestione.





Milano - Via Carducci, 13

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.

Attualmente, ogni volta che questa policy viene aggiornata, viene inviata una comunicazione ufficiale a tutti i dipendenti tramite e-mail, con l'invito a prenderne visione e ad approfondire le novità introdotte. All'interno del messaggio, vengono chiaramente evidenziati i temi materiali oggetto dell'aggiornamento, al fine di garantire

una comprensione chiara e completa delle modifiche apportate e del loro impatto sulle attività aziendali. Questo processo assicura che tutto il personale sia sempre informato e allineato alle evoluzioni normative e organizzative.

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 2024.

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 revisionata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 settembre 2024 con l'obiettivo di ulteriormente affinarne i contenuti in ottica di migliore allineamento con la operatività della SGR, esplicitando sinteticamente (i) le politiche, gli strumenti e le procedure a

disposizione della SGR per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa i rischi effettivi e potenziali, compresi quelli di sostenibilità, tra cui sono compresi anche specifici elementi relativi ai cambiamenti climatici; (ii) la governance adottata dalla SGR per l'istituzione dei FIA e dei relativi Regolamenti di gestione, la definizione delle strategie di gestione, l'approvazione degli investimenti e disinvestimenti dei relativi interventi di valorizzazione sugli immobili stessi.

Nuove Locazioni

Il potenziale conduttore – ad eccezione per (i) le singole unità immobiliari a uso residenziale, (ii) contratti di locazione temporanei (durata sotto 12 mesi) e (iii) contratti di locazione il cui valore complessivo dei canoni annui sia inferiore o pari a Euro 50.000 – è essere profilato anche dal punto di vista ESG, per verificare le eventuali esigenze e la sensibilità dello stesso rispetto ai temi collegati alla sostenibilità, prima di sottoscrivere nuovi contratti di locazione con la SGR.

Policy Net Zero

Kryalos si impegna a ridurre progressivamente le proprie emissioni di gas serra, puntando a raggiungere il "Net Zero" entro il 2050, in linea

con l'Accordo di Parigi. La Società promuove iniziative di efficienza energetica, l'adozione di tecnologie sostenibili e la mobilità sostenibile per i dipendenti, monitorando le emissioni dirette e indirette (Scope 1 e 2) attraverso il Bilancio di Sostenibilità annuale. Kryalos si dedica anche a promuovere soluzioni a basso impatto ambientale negli uffici e a incentivare l'uso di mezzi di trasporto pubblici e alternativi per ridurre le emissioni associate ai viaggi di lavoro.

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.



Vignate (MI) - Strada Provinciale Cassanese, 104

Piano di Sostenibilità 2023-2025

Kryalos ha adottato un Piano di Sostenibilità in data 20 aprile 2023 con l'obiettivo 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.



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

Dal punto di vista **Sociale**, Kryalos pone attenzione 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 è impegnata 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.

Si riporta che il Piano di Sostenibilità è stato aggiornato in data 12 giugno 2024, prevedendo l'integrazione delle seguenti attività:

- Obiettivo di incrementare nel tempo, compatibilmente con strategia e relativo Business Plan di ciascun FIA, il numero di fondi

che utilizzano la piattaforma digitale per la raccolta dei dati relativi ai consumi energetici, APE e certificazioni ESG e il numero di immobili sottoposti a valutazione della performance energetica;

- miglioramento dei meccanismi di governance relativi al monitoraggio e all'aggiornamento del Piano di Sostenibilità;

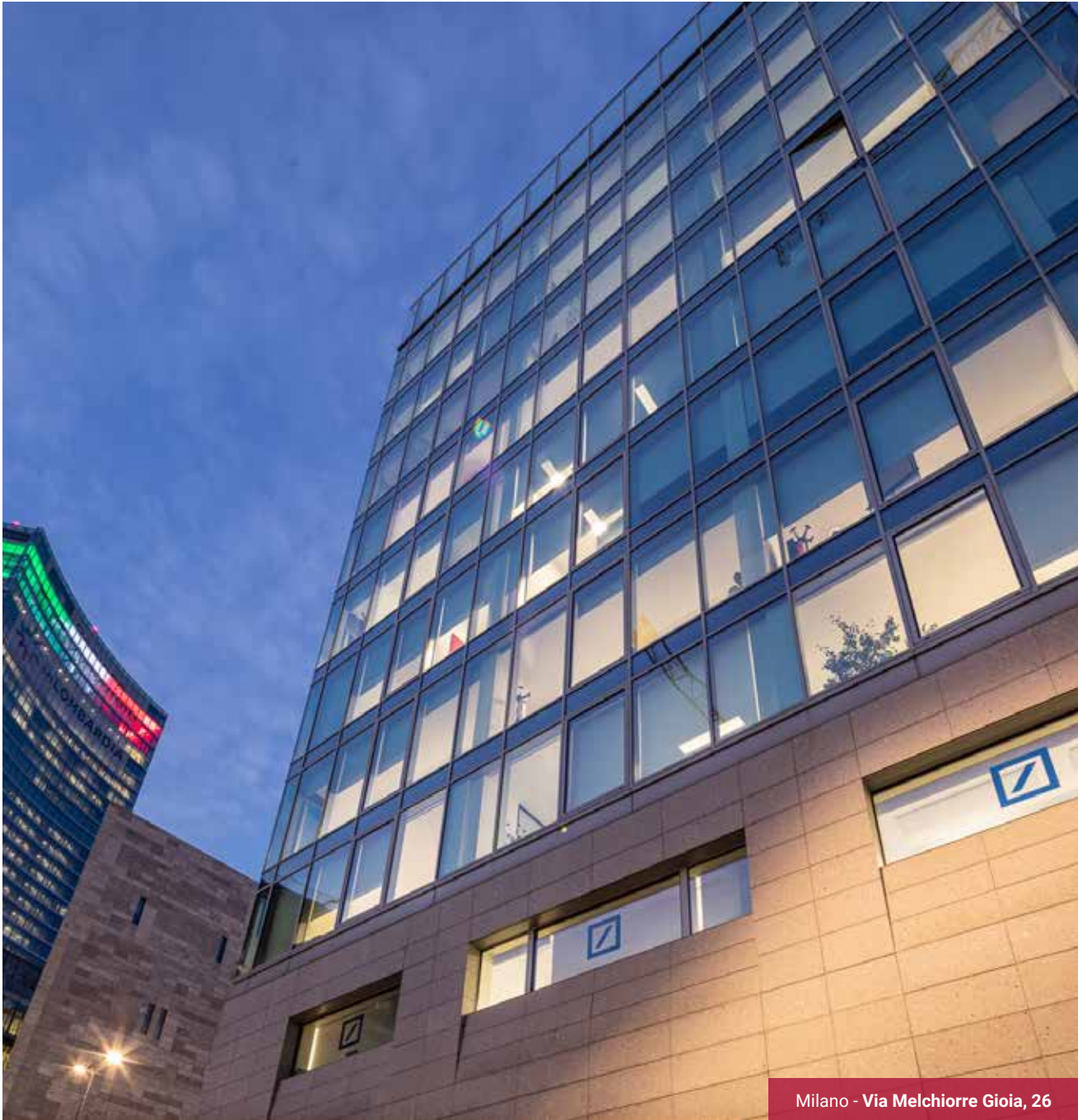
Rispetto al raggiungimento degli obiettivi ESG previsti dal Piano, la totalità dei target previsti per il 2024 sono stati raggiunti.

In relazione al Piano di Sostenibilità e al suo costante aggiornamento, si riporta che l'organo di amministrazione svolge un ruolo attivo di indirizzo e governo nell'integrare i rischi climatici e ambientali nella cultura e nella strategia aziendale e nei limiti di rischio dei portafogli gestiti, declinando in modo coerente le principali policy aziendali e l'adattamento dei sistemi organizzativi e gestionali. In tale ottica l'organo di amministrazione approva un appropriato Piano di Sostenibilità (cfr. Aspettativa di Vigilanza n. 1).

Signatory del PRI Nel 2024, Kryalos ha rafforzato il proprio impegno verso la sostenibilità diventando signatory dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI). Questa adesione rappresenta un passo significativo nella strategia ESG della società, testimoniando la volontà di integrare criteri ambientali, sociali e di governance nelle proprie decisioni di investimento e gestione patrimoniale. Attraverso questo impegno, Kryalos allinea agli standard internazionali di sostenibilità, rafforzando la

trasparenza, la responsabilità e la creazione di valore nel lungo termine per investitori e stakeholder.

Riclassificazione ex art. 8 SFDR Nel 2024 Kryalos, con il consenso dei relativi investitori, ha riclassificato ex art. 8 SFDR n. 3 FIA immobiliari che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali nella gestione degli investimenti. Complessivamente Kryalos ha riclassificato ex art. 8 SFDR n. 4.



Milano - Via Melchiorre Gioia, 26

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.

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

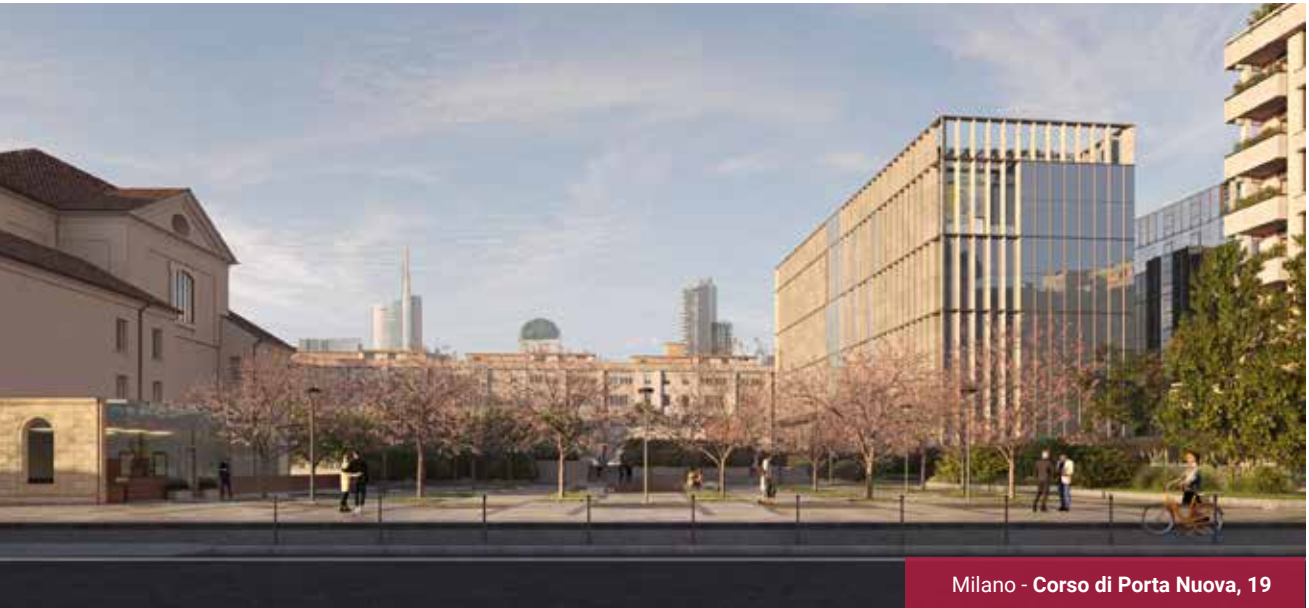
Nel corso del 2023, la SGR ha predisposto, e in seguito, aggiornato, uno specifico piano di iniziative ESG approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con l'obiettivo di assicurare il progressivo allineamento delle prassi

aziendali alle Aspettative sopra indicate, che richiedono agli intermediari di considerare l'effetto dei rischi climatici e ambientali sulla continuità operativa. Le attività di allineamento sono state regolarmente completate in linea con quanto programmato.

Nel corso del 2024, le iniziative precedentemente integrate all'interno del piano di sostenibilità sono state attentamente sviluppate, portate avanti con continuità e sottoposte a un costante monitoraggio per valutarne l'efficacia e l'impatto. Attraverso un processo strutturato di verifica e analisi, sono stati misurati i progressi raggiunti, identificando eventuali aree di miglioramento e opportunità di ottimizzazione. Questo approccio ha permesso di garantire un'implementazione coerente con gli obiettivi strategici e di rafforzare ulteriormente l'impegno dell'azienda verso una crescita sostenibile e responsabile.

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:



Governance

Ruolo del Consiglio di Amministrazione

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:

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, Kryalos 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.





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.

Gli stakeholder di Kryalos, in linea con lo scorso anno, si declinano nelle seguenti categorie:



Associazioni



Azionisti



Business partners



Clienti



Comunità locali



Dipendenti e collaboratori

KRYALOS



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.

In occasione delle attività di aggiornamento e validazione dell'Analisi di materialità, alla luce dei risultati raggiunti durante il 2024 dalla SGR e del contesto esterno in continuo cambiamento, la SGR ha confermato l'elenco degli impatti potenzialmente rilevanti analizzati nel 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 2024	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 due diligence ambientali in occasione dei propri investimenti. Kryalos si è resa parte attiva nel proporre delle analisi energetiche sui fondi gestiti
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. Per ulteriore informazione si faccia riferimento alla sezione 5.3
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.	Si faccia riferimento alla sezione 4.1
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. Kryalos si impegna ad aumentare il numero di FIA che utilizzano la piattaforma digitale per la raccolta dei consumi energetici, APE e certificazioni ESG Kryalos si impegna ad aumentare il numero di immobili sottoposti a diagnosi energetica, ove in linea con i business plan vigenti dei relativi fondi
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. 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.	Kryalos segue procedure specifiche volte a disciplinare lo stato di salute e sicurezza nell'organizzazione.

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.

Presenza di relazioni eque e trasparenti con gli Stakeholder: 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.

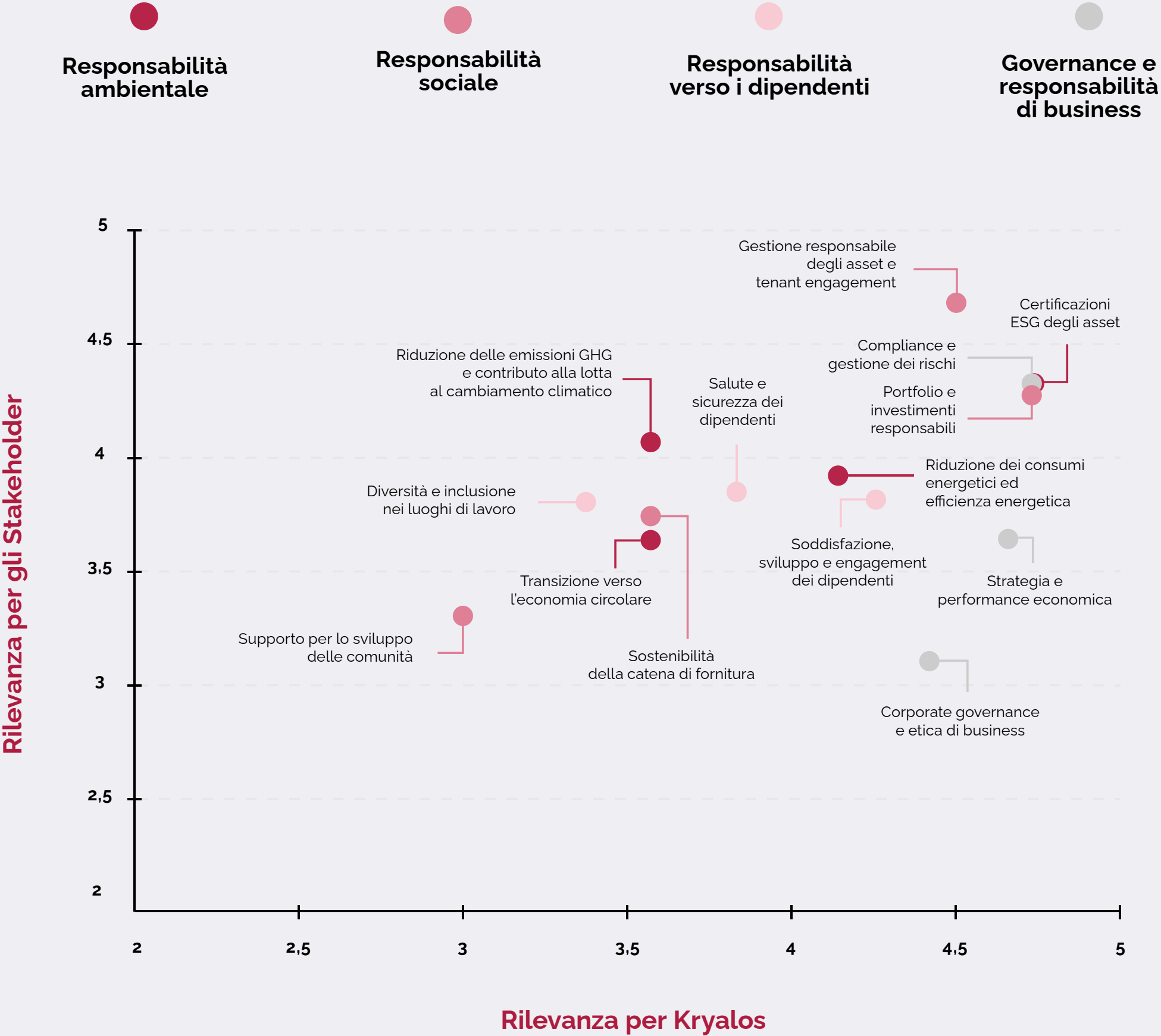
Matrice di Materialità

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.



Stefania Scocca

Senior Managing Director
General Counsel & HR

Il perseguimento dei *Sustainable Development Goals (SDG)* selezionati dalla Società è una priorità per Kryalos, che pone un focus particolare su parità di genere e governance solida. Riteniamo, infatti, che un approccio inclusivo e una governance strutturata siano essenziali per creare valore sostenibile nel lungo periodo. Promuoviamo un ambiente di lavoro libero da ogni tipo discriminazione e cerchiamo di sviluppare percorsi di valorizzazione dei talenti all'interno dell'organizzazione, garantendo che le decisioni strategiche siano guidate da principi di equità e trasparenza e sottolineando l'importanza di costruire pratiche sostenibili e inclusive come parte del nostro agire quotidiano.

Come Kryalos abbiamo avviato un processo virtuoso per definire in maniera concreta i valori a cui ci ispiriamo ogni giorno. Centrale il ruolo della cultura aziendale e della comunicazione, in sinergia con l'HR, con un approccio centrato sulle persone, basato su dati concreti e omnicomprensivo.



Sonia Ginelli

Senior Managing Director
CFO

Il 2024 segna un momento importante per Kryalos: per la prima volta abbiamo rendicontato quattro fondi classificati come Articolo 8 ai sensi della SFDR, con chiusura al 31 dicembre 2024.

Questa rendicontazione rappresenta un passaggio fondamentale nel nostro percorso di trasparenza e responsabilità, dimostrando l'effettiva integrazione dei criteri ESG nelle strategie di gestione dei fondi. Il nostro obiettivo è consolidare ulteriormente il nostro impegno, fornendo dati chiari e misurabili sulle performance sostenibili degli asset.

Siamo entusiasti di questo traguardo e pronti ad affrontare le sfide future con lo stesso spirito di innovazione e attenzione alla sostenibilità che ci contraddistingue.



4 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 **2024**, sono principalmente volte all'interesse di pubbliche **amministrazioni, università, associazioni, soggetti in difficoltà e giovani**, come sintetizzato nei seguenti paragrafi.



Kryalos presta particolare attenzione all'impatto delle attività aziendali sulla collettività e sul territorio in cui opera.

Donazioni per esprimere vicinanza a dipendenti che hanno perso familiari

Kryalos ha da sempre voluto esprimere vicinanza alla famiglia dei dipendenti in caso di perdita di un familiare con una donazione a favore di una Associazione benefica. Nel 2024, Kryalos ha donato fondi all'Airc e alla Fondazione Lu.V.I.

Donazione alla Motor Neuron Disease Association (MNDA)

In seguito alla scomparsa di un collega che lavorava per uno dei clienti della società e che ha tragicamente perso la sua battaglia contro una patologia neurologica, Kryalos ha deciso di contribuire con una donazione alla Motor Neuron Disease Association (MNDA).

Mileway cycle ride da Lussemburgo ad Amsterdam

Kryalos ha sostenuto uno dei suoi partner più storici, Mileway, in una sfida ciclistica di 3 giorni da Lussemburgo ad Amsterdam (430km) organizzata insieme ad altre aziende del portafoglio Balckstone anche allo scopo di raccogliere fondi per l'associazione Habitat for Humanity che, dal 1976, si occupa di dare un contributo alla tematica dell'alloggio per le persone meno fortunate.

Donazione alla "Fondazione G. e D. De Marchi"

Come ogni anno prima delle festività natalizie, anche nel 2024 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. La Società ha sostenuto la Fondazione anche nell'ambito della partecipazione alla Staffetta della Milano Marathon del 7 aprile 2024.

Attività di formazione e recruiting presso le Università

Per quanto riguarda le attività di formazione o recruiting, da alcuni anni Kryalos collabora con l'Università LUISS di Roma e con l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano.

Qui, con cadenza annuale, il Senior Managing Director Real Estate & Credit Fund Management 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 Bocconi&Jobs, evento di recruiting e networking organizzato dall'Università Bocconi e da Bocconi Career Services che permette agli employer di incontrare giovani talenti e potenziali candidati, fornendo loro una panoramica sulla Società, pubblicizzare offerte di stage e lavoro e raccogliere candidature.

Alcuni dipendenti ambassador di Kryalos hanno partecipato all'edizione svoltasi ad aprile 2024. Come ogni anno, l'appuntamento ha permesso loro di interagire e confrontarsi con gli studenti e i neolaureati on campus, illustrando le opportunità di stage, raccogliendo le candidature e raccontando la realtà e la mission di Kryalos.



A fine aprile 2024, inoltre, alcuni studenti dottorandi del Politecnico di Milano hanno avuto la possibilità di visitare gli spazi di Viale Fulvio Testi, 223 - immobile appartenente al fondo Kryalos Opportunity Fund I gestito da Kryalos SGR. Accompagnati dall'Architetto Camillo Botticini dello studio ARW Botticini+Facchinelli, che ha curato il progetto di riqualificazione che ha interessato il complesso, i giovani talenti hanno potuto osservare e conoscere da vicino l'immobile situato nel cuore del quartiere Bicocca, pronto ad ospitare uffici dai più elevati standard qualitativi.



Il 18 luglio 2024 è stato organizzato un incontro tra l'AD Paolo Bottelli e i new joiners di Kryalos, che hanno avuto l'opportunità di rivolgergli alcune domande e soddisfare qualche curiosità. Un momento di condivisione e trasparenza, che ha permesso ai nuovi colleghi di conoscere meglio la società, la visione e i valori che la muovono, attraverso le parole del suo fondatore. L'incontro nasce dalla volontà di facilitare l'integrazione dei colleghi e di accorciare le distanze favorendo l'interazione tra diversi livelli della nostra organizzazione. Riteniamo infatti che senza dialogo e occasioni costanti di confronto non possa esserci crescita e che questi due elementi acquisiscano valore soprattutto se applicati trasversalmente, al fine di costruire un modo di lavorare e pensare senza età, che valorizzi le esperienze, le competenze e i punti di vista delle diverse generazioni.

Eventi a scopo benefico

Relay Marathon

Il 7 aprile 2024 Kryalos ha partecipato con 5 squadre e 20 partecipanti alla **Staffetta della Milano Marathon**, una delle più importanti manifestazioni sportive della città di Milano e tra gli eventi sportivi italiani più efficaci nel fundraising solidale, con oltre 5,5 milioni di euro raccolti negli anni.

I runner hanno corso con grinta per divertirsi e fare del bene, allenati dalla coach Emma Spiga (del team Real Estate Advisory di Kryalos). Con l'occasione Kryalos ha sostenuto la Fondazione De Marchi, contribuendo alla realizzazione del più bel Reparto Pediatrico del Mondo all'interno del Nuovo Policlinico di Milano. La società, come ogni anno, è orgogliosa di aver partecipato a questa competizione benefica con cui condivide l'obiettivo di promuovere lo sport e i valori che esso rappresenta: spirito di squadra, determinazione, rispetto delle regole, inclusione.



PittaRosso Pink Parade

Domenica 20 ottobre 2024, alcuni dipendenti di Kryalos hanno partecipato alla **PittaRosso Pink Parade**, la camminata rosa che ha colorato le vie del centro di Milano, organizzata dalla Fondazione Umberto Veronesi ETS a sostegno della ricerca scientifica.

Una manifestazione che ha registrato la partecipazione di oltre 20.000 persone a testimonianza del sempre maggiore interesse e sostegno verso questa importante causa e della missione che rappresenta: sensibilizzare e raccogliere fondi per la prevenzione e la ricerca sui tumori femminili. Attraverso questa giornata, ricca di energia e spirito solidale, Kryalos ha avuto il piacere di dare il proprio contributo alla ricerca d'eccellenza per le pazienti di oggi e di domani.

Sprint Milano art book fair

Durante i giorni di sabato e domenica 23 e 24 novembre 2024, 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



PittaRosso Pink Parade 2024

di viale Regina Giovanna, che sono stati oggetto di un intervento di riqualificazione integrale, ospiteranno uffici con standard qualitativi elevati.

Giornata internazionale della donna

Nell'ambito del percorso ESG intrapreso dalla Società e, in particolare, al fine di promuovere una cultura contraria ad ogni forma di discriminazione e violenza, è stata organizzata un'iniziativa che potesse essere stimolo di riflessione e sensibilizzazione su tematiche di grande attualità: la proiezione del film "C'è ancora domani" di Paola Cortellesi, in esclusiva per i dipendenti di Kryalos, presso la Cineteca Milano Arlecchino in occasione della "Giornata internazionale della donna" che si celebra l'8 marzo.

"C'è ancora domani" è il film italiano più visto dello scorso anno con oltre 4,5 milioni di spettatori. La pellicola – che tratta il tema della violenza di genere e racconta della condizione delle donne in Italia negli anni del primissimo dopoguerra – è stata scelta in ragione del forte impatto avuto sull'opinione pubblica e per avere contribuito a riportare al centro del dibattito problematiche purtroppo ancora presenti nella nostra società.

Una dichiarazione di impegno sociale da parte di Kryalos che si impegna a promuovere di anno in anno esperienze di questo calibro, in occasione di altre ricorrenze e con riferimento ad altre tematiche di interesse sociale, anche cogliendo suggerimenti e spunti da parte dei dipendenti.

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.

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 2024, Kryalos conta **120 lavoratori di cui 115 dipendenti**, in aumento del **5% (4,55%) rispetto al 2023**. Il 97% 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 **43% di dipendenti donne**.

Nel 2024, Kryalos ha registrato 18 nuove assunzioni di cui 4 costituite da dipendenti di genere femminile. Durante il 2024 si sono registrate 13 dimissioni con un turnover in uscita del 11%



120 lavoratori
di cui 115 dipendenti
in aumento del 5%
rispetto al 2023



43%
dei dipendenti donne



97%
dei dipendenti assunti
a tempo indeterminato



99%
dei dipendenti con
contratto full-time



4.3

Soddisfazione, benessere, sviluppo ed engagement dei dipendenti

4.3.1 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. 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.

Kryalos SGR collabora inoltre con le principali Università (Bocconi, Politecnico di Milano, Università Cattolica e LUISS in primis) per la ricerca di nuovi talenti e partecipa all'evento

Bocconi & Jobs organizzato dall'Università Bocconi, coinvolgendo le risorse di più funzioni aziendali affinché diventino veri e propri ambassador 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 2024 vi sono stati 10 stagisti.

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 coinvolge tutti i neoassunti.



Rispetto dell'identità della persona



Rispetto della diversità della persona





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.

4.3.2 Formazione e sviluppo

Nel 2024 sono state erogate circa **28 ore di formazione per ciascun dipendente**, di cui quasi la metà focalizzata sulle soft skills. Oltre alla formazione obbligatoria puntualmente erogata, avvalendosi anche dei fondi per la formazione finanziata, Kryalos nel 2024 ha confermato l'impegno a sostenere e coinvolgere le proprie persone, erogando tre percorsi di formazione rispettivamente su time management, follow up people management e lingua inglese che hanno coinvolto complessivamente **72 dipendenti**.

Inoltre, sempre con l'obiettivo di sviluppare uno stile di leadership carismatico ed efficace, anche nel 2024 la Società ha selezionato un manager e un high performer a cui destinare un percorso di Executive Coaching e un Assessment individuale.

Nel mese di ottobre 2024 è stato erogato a tutta la popolazione aziendale un momento formativo sul tema "D&I e Parità di Genere" in collaborazione con la società di formazione Proleven.

L'obiettivo che Kryalos si pone anche per il prossimo anno è di consolidare le tematiche affrontate nel 2024, 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.

circa **28** ore

di formazione obbligatoria per ciascun dipendente

72 dipendenti

che hanno partecipato a corsi di formazione non obbligatori erogati dall'azienda





Nel corso del 2024, sono stati organizzati ulteriori momenti di convivialità per ringraziare i dipendenti e consentire ai neoassunti di conoscere i colleghi.

4.3.3

Soddisfazione ed engagement

Nel mese di febbraio 2024 si è tenuto l'evento **Kryalos Conference 2024**, rivolto a tutti i dipendenti, finalizzato a discutere la direzione e il futuro della società, esaminare i successi e le sfide recenti, illustrare le strategie, aggiornare tutti sui risultati. Un momento di ritrovo utile inoltre per creare community, condividere valori, vision e mission dell'azienda.

Nel mese di maggio 2024 Kryalos ha organizzato il suo secondo team building aziendale in presenza presso una location esterna. Dopo il team building del 2023 incentrato sul valore del teamwork, nel 2024 ci si è focalizzati sul respect, con un evento denominato "**Versilia Seascape Experience | Respect + Act = RespAct Team Building**". L'intenzione è di continuare ad 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 2024 sono stati organizzati anche ulteriori momenti di convivialità per ringraziare i dipendenti e consentire ai neoassunti di conoscere i colleghi, come ad esempio gli aperitivi sulla terrazza dei nostri uffici per tutti i dipendenti di Kryalos nei mesi di luglio e settembre.

Infine, ponendo sempre grande attenzione all'engagement dei suoi dipendenti, nel mese di giugno 2024 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.

Seppure il processo dell'analisi dei risultati al fine di individuare eventuali azioni da intraprendere sia ancora in corso, raccogliendo alcuni spunti emersi dalla survey, sempre con l'obiettivo di venire incontro alle esigenze di bilanciamento tra vita lavorativa e vita privata, a settembre 2024 è stata tolta dal regolamento smart working una delle limitazioni previste, consentendo quindi la possibilità di prendere un giorno di smart working anche accanto a un giorno di ferie o permesso.

Inoltre, si è data attuazione alla possibilità di avvalersi del congedo parentale anche in frazioni di giornate, sempre garantendo la compensazione della retribuzione fino al 100% per i primi due mesi di congedo parentale.

4.3.4 Piani di carriera e performance management

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 su Piani di carriera e performance management rispetto alle modalità di gestione del feedback affinché questo possa essere efficace e costruttivo, con l'obiettivo di creare



Roma, Piazza Luigi Sturzo, 15



Sala Bolognese (BO) - Via Filippo Turati

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, Kryalos 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 2024 è aumentato del 22% rispetto al 2023 tramite promozione interna. Dal 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.

+22%

Di dirigenti in più
rispetto al 2023



Milano - Via Vespri Siciliani, 9

Questa iniziativa ormai consolidata e apprezzata dai dipendenti ha permesso a Kryalos SGR di assicurare ai lavoratori un contributo valido e concreto da poter spendere in beni e servizi.

Attraverso la piattaforma "Jointly" è stato messo a disposizione di ciascun dipendente un importo di Euro 2.000, mentre ai dipendenti con figli a carico è stato riconosciuto un importo di Euro 2.500. Per l'anno 2025 è già stato previsto di destinare a tutti i dipendenti indistintamente un importo di Euro 2.500.

Per quanto riguarda le nostre politiche di remunerazione e coerentemente con il Piano di Sostenibilità approvato, la SGR ha integrato il Piano di incentivazione con gli obiettivi ESG prioritari per l'anno di riferimento.

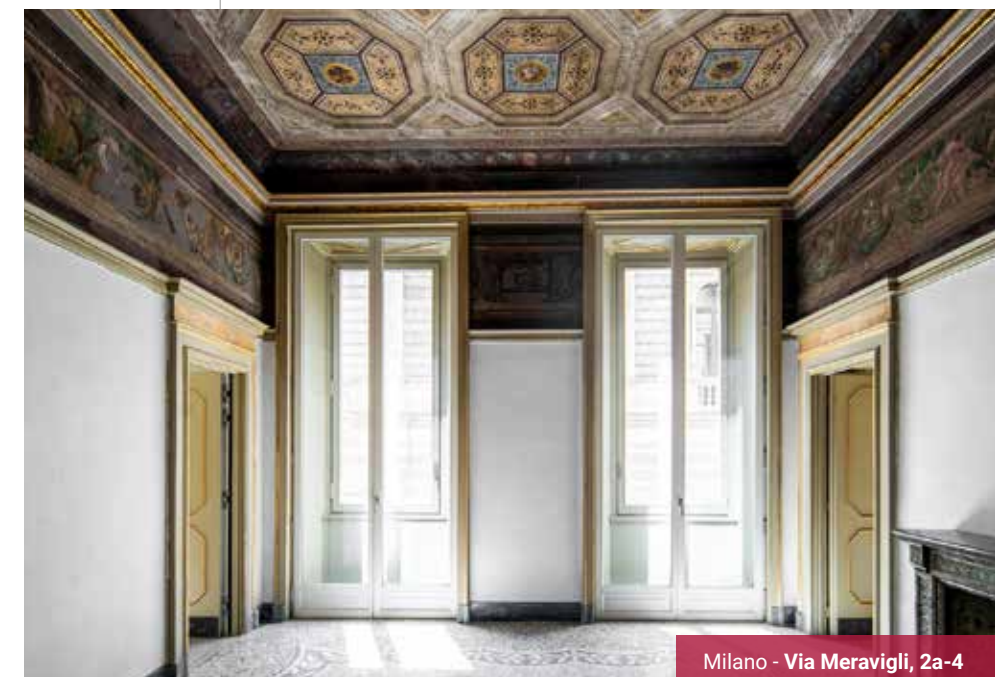
In particolare, a tutti i dipendenti è stato assegnato, all'interno della scheda contenente gli obiettivi individuali, un obiettivo in ambito ESG.

4.3.5 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 è stato introdotto nel 2022 e da allora sempre confermato. Per quanto riguarda l'anno 2024, è stato reso disponibile a partire dal mese di febbraio.

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.



Milano - Via Meravigli, 2a-4

4.4

Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro

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 2024, una popolazione composta per il 43% 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 47%, in aumento rispetto agli anni precedenti e ciò evidenzia la forte attenzione di Krya-

los 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 2024 non si sono verificati episodi di 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 2024 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).

L'azienda misura gli stati di avanzamento e i risultati dell'attuazione del principio di parità di genere 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.



47%

di donne (dirigenti e quadri) in posizioni di responsabilità

4.5 Salute e sicurezza dei dipendenti

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.



Milano - Via Solferino, 35

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



ME Milan Il Duca – Piazza della Repubblica, 13

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



Colleferro (RM) - Strada Provinciale, 21 – Palianese

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

previsti ai sensi dell'Accordo Stato-Regioni e quelle specifiche identificate in relazione agli esiti della Valutazione dei Rischi. Per garantire il controllo del processo relativo alla formazione dei lavoratori 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.

In merito alle procedure adottate per mitigare gli effetti negativi in materia SSL, definite ai sensi del D.lgs. 231/2001 attraverso l'attuazione dei disposti dell'Art. 30 del D.lgs. 81/08, vengono svolti audit periodici per verificare la corretta attuazione delle stesse. È stata pertanto 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.

Le attività di appalto svolte per conto dell'organizzazione per gli interventi di sviluppo e di gestione immobiliare sono presidiate attraverso una specifica procedura inerente alla gestione degli incarichi e degli appalti. La procedura stabilisce le modalità di classificazione degli appalti, i criteri di conferimento degli incarichi professionali e degli appalti per l'esecuzione degli interventi e delle opere, le modalità operative delle funzioni

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

terze che supportano l'organizzazione per gli adempimenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro per le attività di appalto.

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 quali:

- La 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.
- La verifica della conformità degli standard tecnici in materia di luoghi e locali di lavoro, impianti generali, impianti elettrici, impianti antincendio, posti e dotazione di lavoro è stabilita attraverso la specifica Procedura "Verifica degli standard tecnici", che definisce le modalità con cui vengono pianificate e registrate le verifiche e i controlli condotti.

Nel corso del 2024 non si sono verificati infortuni sul lavoro.



Roma - The Hoxton Rome – Largo Benedetto Marcello, 220

Environment

5.1

Sostenibilità ambientale

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.



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. Rispetto al 2024 si sottolinea un lieve aumento dei consumi relativi al parco auto (+14,5%), mentre si nota un minor consumo in termini di energia elettrica (-6,8%). Si riporta di seguito una tabella relativa ai consumi energetici di Kryalos SGR nel 2024.

Energia consumata all'interno dell'organizzazione

Tipologia di consumo	Valore in GJ		
	2022	2023	2024
Diesel (per autotrazione) ³	-	496	490
Benzina (per autotrazione) ⁴	-	237	350
Consumi Diesel e Benzina	-	733	840
Energia elettrica acquistata da fonti rinnovabili (certificate da GdO)	-	-	-
Energia elettrica acquistata da fonti non rinnovabili	401	394	367
Consumi da energia elettrica	401	394	367
Consumi energetici totali	401	1127	1207

³ Il consumo di diesel per autotrazione di Kryalos, imputabile totalmente ad auto a uso promiscuo, viene rendicontato a partire dal 2023.
⁴ 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).

Rispetto al 2024 si nota un aumento delle emissioni di Scope 1 (+63%) dovuto principalmente all'aumento dei consumi

derivanti dal parco auto. 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 seguito un energy assesment 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.

Emissioni dirette e indirette di GHG (Scope 1 e Scope 2)

Tipologia di emissione	Valore in GJ		
	2022	2023	2024
Emissioni Scope 1 ⁵	-	37,6	61,5
Emissioni Scope 2 ⁶ – Location Based	29	29,35	26,2
Emissioni Scope 2 – Market Based	50,9	50,1	51,1
Totale Location Based (Scope 1 + Scope 2)	29	67	87,7
Totale Market Based (Scope 1 + Scope 2)	50,9	87,7	112,6

⁵ 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 DEFRA (2024).

⁶ 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 2024).

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 2024, in continuità con gli anni precedenti.



Santa Palomba (RM) - Via Ardeatina, 2491

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. Kryalos inoltre fornisce ad ogni nuova risorsa una borraccia, che fa parte del welcome kit fornito ai dipendenti al loro ingresso in azienda.

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.



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.

5.3

Gestione responsabile degli investimenti e degli asset

Kryalos intraprende tre tipologie di investimenti:

Core

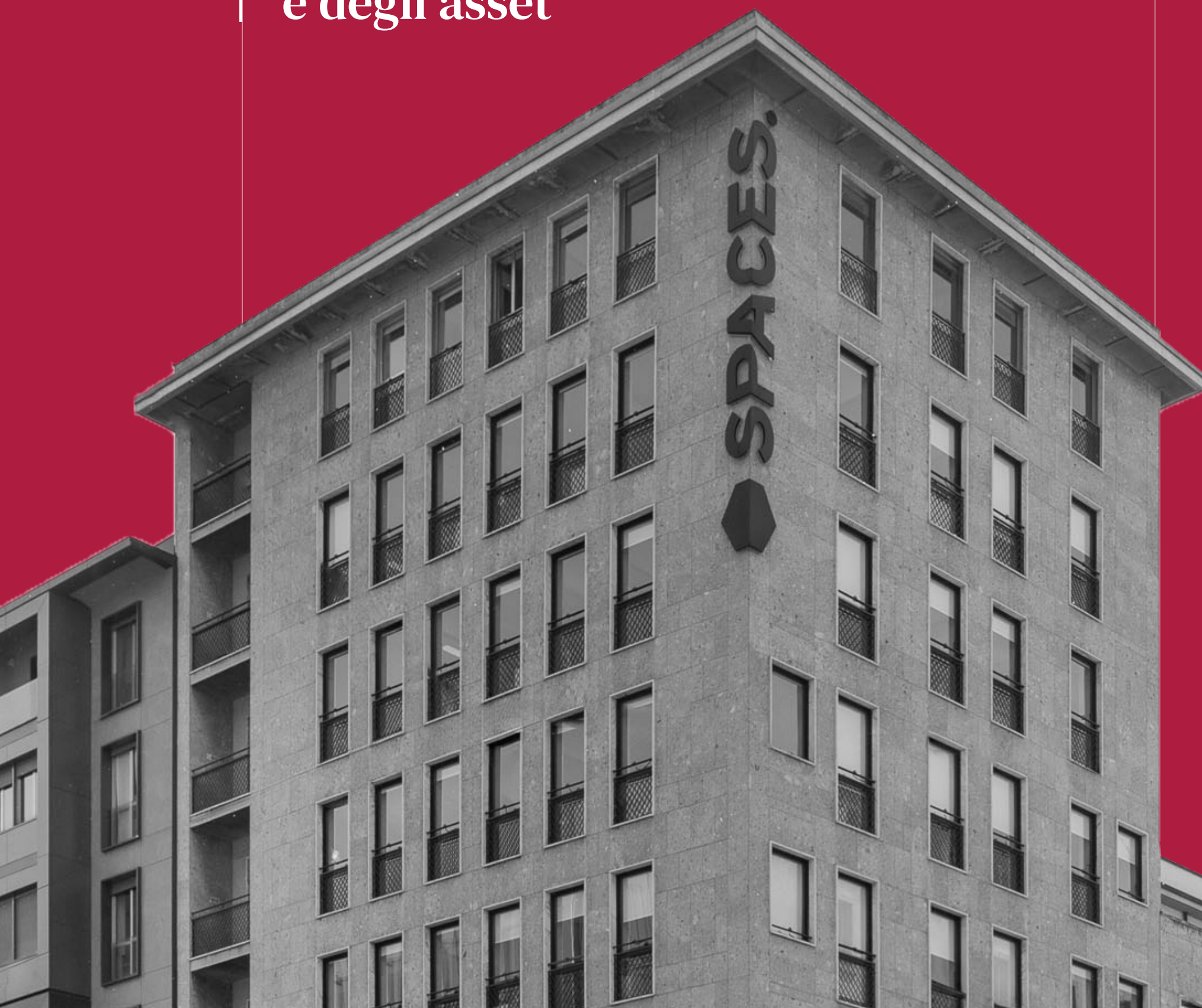
Immobili che richiedono una gestione patrimoniale atta alla conservazione del valore, generalmente occupati da locatari con contratti di locazione a lungo termine che offrono un rendimento stabile nel tempo.

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 sensibilizzare sulla gestione sostenibile.

I temi discussi riguardano principalmente le certificazioni internazionali riguardanti la Sostenibilità, la partecipazione al GRESB, l'importanza della raccolta dati, coinvolgimento sulle diverse attività per migliorare gli immobili occupati da un punto di vista di risorse, installazione eventuale di un fotovoltaico, 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 migliorare l'impatto sulla comunità e il territorio locale, il Team Development di Kryalos segue 34 progetti di sviluppo e/o riqualificazione di cui l'79% prevede l'ottenimento di almeno una certificazione ESG.



Cadenabbia (Como) - Hotel The Lake Como EDITION

I nostri fondi

Kryalos SGR al 31 dicembre 2024 gestisce 82 fondi immobiliari che detengono 445 immobili (oltre ad alcune società strumentali) e 4 fondi di credito.

Tipologia di immobili	2023	2024
Logistica	207	227
Technological asset	90	90
Uffici	67	57
Retail	27	28
Hospitality	5	7
RSA	9	12
Residenziale	2	11
Fotovoltaico	2	4
Mixed	3	10
Tipologia di immobili	412	446

	2023	2024
Licenza commerciale - Retail	17	18
SPV - Logistica (per gestione impianti fotovoltaici)	2	4
Tipologia di immobili	431	468

Inclusa la Sicaf LIFE





Green Loan

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati conclusi 4 ulteriori **green loans** a beneficio dei FIA immobiliari gestiti. Uno in particolare copre il rifinanziamento di un immobile certificato LEED Shell & Core Platinum e BREEAM In-Use Excellent. 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.

Fondi di Direct Lending - Focus Sostenibile

Nel corso del 2024, la SGR ha istituito tre nuovi fondi di credito. I tre fondi hanno erogato finanziamenti finalizzati all'acquisizione e/o alla costruzione di un totale di quattro immobili. Tre degli immobili sono attualmente in costruzione e la SGR ne sta finanziando lo sviluppo.

Al termine del periodo di costruzione, si prevede che i tre immobili raggiungano elevati standard in termini di efficienza energetica, con l'obiettivo di ottenere certificazioni BREEAM Excellent e/o LEED Gold e l'installazione di pannelli fotovoltaici per la generazione di energia elettrica rinnovabile. Il quarto immobile, già esistente, non è attualmente certificato, tuttavia il contraente, nonché proprietario dell'immobile, intende investire nel miglioramento degli impianti al fine di raggiungere una certificazione BREEAM Very Good.

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 2024, infatti, gli asset gestiti da Kryalos SGR possiedono **13 certificazioni LEED**, di cui 5 Platinum e 7 Gold; **38 certificazioni BREEAM**, di cui 22 Very Good 8 Excellent e **2 certificazioni Wiredscore**, di cui 1 Gold e 1 Platinum.

2024

13	Certificazioni LEED®	38	Certificazioni BREEAM®
2	Certificazioni WIREDSCORE®		

2023

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





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.

Milano - Corso Magenta, 31

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:

12 certificazioni LEED®

21 certificazioni BREEAM®

2 certificazioni WIREDSCOPRE®

3 certificazioni WELL®

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.

Definizione delle certificazioni più utilizzate nel nostro portafoglio



Milano - Via Kuliscioff, 32-24-36-38

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 WIREScore

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 delle *green clauses*.



VALSAMOGGIA ESG CASE STUDY

Il Fondo Achilles, gestito dalla SGR, detiene l'immobile sito in Valsamoggia, situato in provincia di Bologna, via Chiesaccia snc, i cui lavori di costruzione sono terminati a luglio 2024 ed attualmente è interamente locato a importanti realtà dell'automotive e della logistica.

Il progetto Valsamoggia 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 delle esternalità ambientali negative 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 di costruzione di Valsamoggia 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.

L'edificio sarà certificato BREEAM Excellent secondo il protocollo New Construction, a testimonianza del soddisfacimento dei più alti standard di sostenibilità nell'ambito della sua progettazione e costruzione. L'edificio valorizza l'uso di energia sostenibile, con la creazione di un tetto predisposto per l'energia solare fotovoltaica e punti di ricarica per veicoli elettrici. Tra le molteplici soluzioni tecniche e tecnologiche implementate nello sviluppo possono essere ricordate:

- La realizzazione di vasche interrato per il recupero delle acque piovane;
- Facciate e coperture ad alto isolamento termico;
- Installazione di un sistema Building



- Management System intelligente che consente il monitoraggio delle utenze;

 - Realizzazione di aree attrezzate esterne per i dipendenti con tavoli sedute ed aree per l'intrattenimento (tavolo da ping pong e calcetto);
 - Vasto programma di piantumazioni con
- essenze locali sia all'interno del perimetro del lotto che su aree esterne;

 - Realizzazione su una porzione della copertura di un tetto verde;
 - Realizzazione di pannelli ombreggianti - brise soleil - in corrispondenza delle facciate adibite ad uffici.



BASSANO PORRONE 6 ESG CASE STUDY

Il Fondo Prometheus, gestito dalla SGR, detiene l'immobile sito in Via Bassano Porrone 6, situato nel cuore del Central Business District di Milano. Realizzato nel 1909 su progetto di Ulisse Stacchini, la facciata dell'immobile è stata oggetto di una ristrutturazione conservativa, mentre gli spazi interni oggetto di una più ampia riqualificazione.

Emblema di un passato ricco di storia – avendo ospitato il Credito Varesino – l'immobile si rinnova oggi in una prestigiosa veste contemporanea. Durante il 2024, il Fondo ha completato il proprio riposizionamento da art. 6

SFDR ad art. 8 SFDR, integrando caratteristiche ambientali e/o sociali nella gestione degli investimenti. Contestualmente, ha rafforzato il proprio impegno per la sostenibilità, puntando all'ottenimento di specifiche certificazioni ESG. A novembre 2024, l'immobile ha ottenuto la certificazione BREEAM In Use Excellent, attestando il rispetto di elevati standard di sostenibilità nella riqualificazione. Ad oggi sta anche puntando all'ottenimento della LEED Gold e WELL Gold, per cui sono previste le rispettive sottomissioni nel 2025.

Bassano Porrone 6 rappresenta un ottimo esempio di equilibrio tra un passato iconico ed un futuro pensato per la urban life contemporanea. La riqualificazione interna ha

incluso il restauro ed il rinnovo del lucernario centrale dalla caratteristica pianta ottagonale. In questo modo, la luce, filtrando attraverso il cavedio, illumina naturalmente gli uffici e la maestosa lobby. Quest'opera, insieme all'installazione del fotovoltaico, ha contribuito al miglioramento della classe energetica da E ad A1, trasformandolo in un edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building). Il tutto rispettando lo splendore del progetto originale di Ulisse Stacchini.

L'impegno della SGR nell'ambito dello sviluppo sostenibile dell'immobile perdurerà anche durante la fase di gestione dello stesso attraverso:

- l'utilizzo di un apposito BMS (Building Management System) – installato in fase di refurbishment – per la gestione dell'asset;
- il calcolo ed il monitoraggio dei "PAIs" (Principal Adverse Impact indicators), con particolare attenzione a PAI "Rifiuti", PAI "Combustibili Fossili" e PAI "Consumo Energetico";
- la promozione dell'engagement da parte del tenant attraverso le c.d. "clausole verdi" nei contratti di locazione. Queste prevederanno almeno un incontro annuale tra locatore e conduttori (il "comitato verde") per discutere eventuali miglioramenti nelle operazioni sostenibili dell'edificio, nonché la condivisione semestrale dei dati di consumo energetico da parte dei conduttori.



Alberto Lupi

Senior Managing Director
Real Estate & Credit Fund Management

Uno degli obiettivi chiave del 2024 per Kryalos è stato il potenziamento della raccolta dati sui consumi degli asset gestiti dai nostri fondi.

Monitorare e analizzare i consumi energetici è essenziale per definire strategie di miglioramento dell'efficienza e ridurre l'impatto ambientale del nostro portafoglio.

Per questo, stiamo rafforzando sistemi di raccolta e analisi dati sempre più avanzati e analitici, che ci consentano di ottimizzare le performance ESG degli asset. Questo approccio data-driven ci può permettere di prendere decisioni più consapevoli e di continuare a innovare nel settore della sostenibilità immobiliare.



Riccardo Ronchi

Senior Managing Director
Development Management

Nel 2024, il mercato ha dimostrato una crescente attenzione verso progetti di ristrutturazione sostenibili, una tendenza che Kryalos ha abbracciato con convinzione.

Assistiamo a una domanda sempre più marcata per interventi di riqualificazione che garantiscano un impatto positivo sul lungo termine, sia in termini di efficienza energetica che di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Per questo, la nostra strategia di investimento si concentra su operazioni che uniscono sostenibilità e solidità finanziaria, rispondendo alle esigenze degli investitori e delle comunità.

Continueremo a lavorare per offrire soluzioni innovative e responsabili, mantenendo un approccio orientato alla creazione di valore sostenibile.



Indicatori di Performance

GRI 2-7 Dipendenti

Numero totale dei dipendenti suddivisi per tipologia contrattuale (tempo indeterminato e determinato), genere									
Tipologia contrattuale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
A tempo indeterminato	51	45	96	62	47	109	63	49	112
A tempo determinato	2	1	3	-	1	1	3	-	3
Totale	53	46	99	62	48	110	66	49	115

Numero totale dei dipendenti suddivisi per tipologia di impiego (full-time o part-time), genere									
Tipologia contrattuale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Full-time	52	46	98	61	48	109	65	49	114
Part-time	1	-	1	1	1	1	1	-	1
Totale	53	46	99	62	48	110	66	49	115

GRI 2-8 Lavoratori non dipendenti

Numero totale dei lavoratori non dipendenti suddivisi per rapporto contrattuale, genere e area geografica									
Rapporto contrattuale	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Personale interinale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stage	-	1	1	1	-	1	4	-	4
Altri collaboratori	2	-	2	1	-	1	1	-	1
Totale	2	1	3	2	-	2	5	-	5

GRI 2-30 Accordi di contrattazione collettiva

Percentuale di dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva			
Numero di dipendenti	Al 31 dicembre 2022	Al 31 dicembre 2023	Al 31 dicembre 2024
Numero totale di dipendenti	99	110	115
Numero di dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva	99	110	115
Percentuale	100%	100%	100%

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

Assunzioni												
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	15	2	-	17	9	7	-	16	9	1	4	14
Donne	6	8	-	14	3	2	-	5	3	1	-	4
Totale	21	10	-	31	12	9	-	21	12	2	4	18

Turnover in entrata												
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	58%	8 %	-	32%	35 %	21 %	0 %	26%	36 %	3 %	67 %	21%
Donne	75 %	23 %	-	30%	38 %	6 %	0 %	10%	30 %	3 %	0 %	8%
Totale	62%	17%	-	31%	35%	13%	0%	19%	34%	3%	40%	16%

Cessazioni												
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	7	4	-	11	6	1	-	7	7	3	-	10
Donne	1	2	-	3	2	1	-	3	1	2	-	3
Totale	8	6	-	14	8	2	-	10	8	5	-	13

Turnover in uscita												
Genere	Al 31 dicembre 2022				Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	27%	16 %	-	21%	23 %	3 %	0 %	11%	28 %	9 %	0 %	15%
Donne	13 %	6 %	-	7%	25 %	3 %	0 %	6%	10 %	6 %	0 %	6%
Totale	24%	10%	-	14%	24%	3%	0%	9%	23%	7%	0%	11%

GRI 401-3 Congedo parentale

Congedo parentale									
Numero di dipendenti	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale	3	4	7	3	0	3	1	4	5
Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale	1	4	5	2	0	2	0	4	4
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale	1	3	4	2	0	2	0	3	3
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	0	2	2	0	2

Tasso di rientro al lavoro									
Numero di dipendenti	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto avere diritto al congedo parentale	1	4	5	2	0	2	0	3	3
Tasso di rientro al lavoro	100%	75%	80%	100%	0	100%	0	100%	100%

Tasso di retention in azienda									
Numero di dipendenti	Al 31 dicembre 2022			Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024		
	Uomini	Donne	Totale	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	2	-	2
Tasso di retention	100%	100%	100%	100%	0	100%	100%	0	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									
Al 31 dicembre 2022									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie	Ore totali	Totale 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									
Al 31 dicembre 2023									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie	Ore totali	Totale 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	23,90

Ore medie di formazione pro-capite per inquadramento professionale e per genere									
Al 31 dicembre 2024									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie	Ore totali	Totale dipendenti	Ore medie
Dirigenti	560	16	35	432	12	32,67	896	28	32,00
Quadri	420	13	32,31	429	14	30,64	849	27	31,44
Impiegati	798	37	21,57	539	23	23,43	1,337	60	22,28
Totale	1.778	66	26,94	1.400	49	28,57	3.178	115	27,63

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			Al 31 dicembre 2024		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Direttori/Executive	7	7	100%	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			Al 31 dicembre 2024		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Direttori/Executive	0	7	0%	0	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			Al 31 dicembre 2024		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Dirigenti	17	17	100%	23	23	100%	28	28	100%
Quadri	21	21	100%	24	24	100%	27	27	100%
Impiegati	61	61	100%	63	63	100%	60	60	100%
Totale	99	99	100%	110	110	100%	115	115	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			Al 31 dicembre 2024		
	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale	Numero informati	Numero totale	Percentuale
Dirigenti	17	17	100%	22	23	96%	26	28	93%
Quadri	21	21	100%	23	24	96%	27	27	100%
Impiegati	54	61	89%	22	23	96%	26	28	93%
Totale	92	99	93%	23	24	96%	27	27	100%

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			Al 31 dicembre 2024		
	Numero informati	Numero totale	%	Numero informati	Numero totale	%	Numero informati	Numero totale	%
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

Al 31 dicembre 2022									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%
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

Al 31 dicembre 2023									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%
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%	53	63	83%
Totale	55	62	89%	42	48	88%	97	110	88%

Percentuale totale di dipendenti per genere e per categoria di dipendenti che hanno ricevuto una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale

Al 31 dicembre 2024									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%	Dipendenti valutati	Totale Dipendenti	%
Dirigenti	15	16	94%	12	12	100%	27	28	96%
Quadri	11	13	85%	13	14	93%	24	27	89%
Impiegati	33	37	89%	23	23	100%	56	60	93%
Totale	59	66	89%	48	49	98%	107	115	93%

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

Diversità nell'organo di governo per genere e fascia d'età

Al 31 dicembre 2022					
Fascia d'età	Uomini		Donne		Totale
	Numero Dipendenti	%	Numero Dipendenti	%	Numero Dipendenti
<30	-	0%	-	0%	-
30-50	-	0%	2	29%	2
>50	5	71%	-	-	5
Totale	5	71%	2	29%	7

Diversità nell'organo di governo per genere e fascia d'età

Al 31 dicembre 2023						
Fascia d'età	Uomini		Donne		Totale	
	Numero Dipendenti	%	Numero Dipendenti	%	Numero Dipendenti	%
<30	-	0%	-	0%	-	0%
30-50	-	0%	1	14%	1	14%
>50	5	71%	1	14%	6	86%
Totale	5	71%	2	29%	7	100%

Diversità nell'organo di governo per genere e fascia d'età

Al 31 dicembre 2024						
Fascia d'età	Uomini		Donne		Totale	
	Numero Dipendenti	%	Numero Dipendenti	%	Numero Dipendenti	%
<30	-	0%	-	0%	-	0%
30-50	-	0%	1	14%	1	14%
>50	5	71%	1	14%	6	86%
Totale	5	71%	2	29%	7	100%

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età

Al 31 dicembre 2022								
Inquadramento professionale e genere	<30		30-50		>50		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
Dirigenti	-	0%	14	14%	3	3%	17	17%
Uomini	-	0%	11	21%	1	2%	12	23%
Donne	-	0%	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

Al 31 dicembre 2023								
Inquadramento professionale e genere	<30		30-50		>50		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
Dirigenti	-	0%	20	18%	3	3%	23	21%
Uomini	-	0%	13	21%	1	2%	14	23%
Donne	-	0%	7	15%	2	4%	9	19%
Quadri	0	0%	22	20%	2	2%	24	22%
Uomini	-	0%	10	16%	1	2%	11	18%
Donne	-	0%	12	25%	1	2%	13	27%
Impiegati	34	31%	28	25%	1	1%	63	57%
Uomini	26	42%	11	18%	-	0%	37	60%
Donne	8	17%	17	35%	1	2%	26	54 ⁷ %
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%

⁷ Restatement del dato 2023 secondo il GRI 2-4: all'interno del Bilancio di Sostenibilità 2023 tale percentuale era pari al 65%. Si è proceduto a modificare tale dato in 54%, pari al rapporto tra le impiegate donne al 2023 e il totale dei dipendenti donna al 2023.

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età

Al 31 dicembre 2024								
Inquadramento professionale e genere	<30		30-50		>50		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
Dirigenti	-	0%	24	21%	4	3%	28	24%
Uomini	-	0%	14	21%	2	3%	16	24%
Donne	-	0%	10	20%	2	4%	12	24%
Quadri	0	0%	23	20%	4	3%	27	23%
Uomini	-	0%	11	17%	2	3%	13	20%
Donne	-	0%	12	24%	2	4%	14	29%
Impiegati	35	30%	23	20%	2	2%	60	52%
Uomini	25	38%	10	15%	2	3%	37	56%
Donne	10	20%	13	27%	0	0%	23	47%
Totale	35	30%	70	61%	10	9%	115	100%
Uomini	25	38%	35	53%	6	9%	66	57%
Donne	10	20%	35	71%	4	8%	49	43%

Diversità nelle categorie protette per inquadramento professionale e genere

Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2022 ⁸						Al 31 dicembre 2023 ⁹						Al 31 dicembre 2024					
	Uomini		Donne		Totale		Uomini		Donne		Totale		Uomini		Donne		Totale	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Direttori/ Executive	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Dirigenti	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Quadri	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Impiegati	2	67%	1	33%	3	100%	4	80%	1	20%	5	100%	4	80%	1	20%	5	100%
Totale	2	67%	1	33%	3	100%	4	80%	1	20%	5	100%	4	80%	1	20%	5	100%

⁸ Restatement del dato 2022 secondo il GRI 2-4: lo scorso anno, all'interno della tabella, sono stati riportati parzialmente i dati numerici riferiti al 2022, talvolta sotto forma di numeri assoluti, talvolta in percentuale.

⁹ Restatement del dato 2023 secondo il GRI 2-4: lo scorso anno, all'interno della tabella, sono stati riportati parzialmente i dati numerici riferiti al 2023, talvolta sotto forma di numeri assoluti, talvolta in percentuale.



GRI Content Index

Kryalos SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2024 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 2024	GRI 1 -Principi Fondamentali - versione 2021	Non presenti al momento dell'approvazione del presente Bilancio

Indicatori GRI	Informativa	Ubicazione
GRI 2 Informativa generale (2021)	2-1Dettagli organizzativi	Pag. 10
	2-2Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Pag. 10
	2-3Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Pag. 10
	2-4Revisione delle informazioni	Pag. 10
	2-5Assurace esterna	Pag. 164
	2-6Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Pag. 22- 23; Pag. 42 - 49
	2-7Dipendenti	Pag. 142
	2-8Lavoratori non dipendenti	Pag. 142
	2-9Struttura e composizione della governance	Pag. 24 - 41
	2-22Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Pag. 6 - 7
	2-23Impegno in termini di policy	Pag. 33 - 49
	2-25Processi volti a rimediare impatti negativi	Pag. 50 - 55
	2-27Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2024 non si sono verificati casi di non conformità a leggi e regolamenti in materia ESG riferite alla SGR.

GRI 2 Informativa generale (2021)	2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Pag. 56-77
	2-30	Contratti collettivi	Pag. 143
TEMI MATERIALI			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	Pag. 56-77
	3-2	Elenco di temi materiali	Pag. 56-77
Corporate governance ed etica di business			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 24-41
GRI 205 Anticorruzione (2016)	205-2	Comunicazione e formazione in materia di politiche e procedure anticorruzione	Pag. 146-148
	205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	Pag. 41
GRI 206 Comportamento anticoncorrenziale (2016)	206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Pag. 41
GRI 406 Non discriminazione (2016)	406-1	Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Pag. 99
Riduzioni dei consumi energetici ed efficienza energetica			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 108-111
GRI 302 Energia (2016)	302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Pag. 110
Riduzione delle emissioni GHG e contributo alla lotta al cambiamento climatico			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 108-111
GRI 305 Emissioni (2016)	305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Pag. 111
	305-2	Episodi dirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Pag. 111
Soddisfazione, sviluppo ed engagement dei dipendenti			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 86 - 105

GRI 401 Occupazione (2016)	401-1	Nuove assunzioni e turnover	Pag. 143-144
	401-3	Congedo parentale	Pag. 144
GRI 404 Formazione e istruzione (2016)	401-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	Pag. 145-146
	404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	Pag. 148-149
Salute e sicurezza dei dipendenti			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 100-105
GRI 403 Salute e sicurezza sul lavoro (2018)	403-1	Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Pag. 100-105
	403-2	Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	Pag. 100-105
	403-3	Servizi di medicina del lavoro	Pag. 100-105
	403-4	Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Pag. 100-105
	403-5	Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Pag. 100-105
	403-6	Promozione della salute dei lavoratori	Pag. 100-105
	403-7	Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	Pag. 100-105
	403-9	Infortuni sul lavoro	Pag. 105
Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 98-99
GRI 405 Diversità e pari opportunità (2016)	405-1	Diversità degli organi di governo e tra dipendenti	Pag. 149-150
Transizione verso l'economia circolare			
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali	Pag. 114-117

Certificazioni ESG degli asset		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 126-131
Supporto per lo sviluppo delle comunità		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 80-85; 132-139
Gestione responsabile degli asset e tenant engagement		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 118-125
Portfolio e investimenti responsabili		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 118-125
Sostenibilità della catena di fornitura		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 42-49
Compliance e gestione dei rischi		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 50-55
Strategia e performance economica		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3	Gestione dei temi materiali Pag. 50-55; 122-125

Relazione della società di revisione



KRYALOS SGR SPA

ESAME LIMITATO DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA'

ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024



Esame limitato del bilancio di sostenibilità

Al Consiglio di Amministrazione di Kryalos SGR SpA

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato (*limited assurance engagement*) del bilancio di sostenibilità di Kryalos SGR SpA (di seguito la “Società”) relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio di sostenibilità

Gli amministratori di Kryalos SGR SpA 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 SpA 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 del *Code of Ethics for Professional Accountants* 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* (ISQM 1), che richiede di configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che include direttive e procedure sulla conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e dei regolamenti 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*

PricewaterhouseCoopers Business Services Srl

Società a responsabilità limitata a socio unico
Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 725091 Cap. Soc. Euro 100.000,00 i.v. - C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 06234620968 – Altri Uffici: **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640311 Fax 080 5640349 - **Bologna** 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - **Bolzano** 39100 Via Alessandro Volta 13A Tel. 0471 066650 - **Brescia** 25121 Viale Duca d’Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Cagliari** 09125 Viale Diaz 29 Tel. 070 6848774 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 Fax 055 2482899 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873431 Fax 049 8734399 | Rubano 35030 Via Belle Putte 36 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 6256313 Fax 091 7829221 | 90139 Via Roma 457 Tel. 091 6752111 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 Fax 0521 781844 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 6920731 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 5773211 Fax 011 5773299 - **Trento** 38121 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 Fax 0461 239077 | 38121 Via Adalberto Libera 13 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 315711 Fax 0422 315798 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 Fax 040 364737 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001

Società soggetta all’attività di direzione e coordinamento della PricewaterhouseCoopers Italia Srl
www.pwc.com/it

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;
- analisi della conformità e della coerenza interna delle informazioni qualitative riportate nel bilancio di sostenibilità rispetto alle linee guida identificate nel paragrafo “Responsabilità degli Amministratori per il bilancio di sostenibilità” della presente relazione.

In particolare, abbiamo svolto interviste con la direzione della Società 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:

- a) 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;
- b) con riferimento alle informazioni quantitative, abbiamo svolto sia procedure analitiche che limitate verifiche per accertare su base campionaria la corretta aggregazione dei dati.

Conclusione senza rilievi

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio di sostenibilità di Kryalos SGR SpA relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

Milano, 17 aprile 2025

PricewaterhouseCoopers Business Services Srl



Francesco Ferrara
(Partner)

Firmato digitalmente
da: Francesco Ferrara
Data: 17/04/2025
17:22:10

KRYALOS