



Bilancio di
sostenibilità

20
25

Indice

01	Lettere agli Stakeholder	5
----	--------------------------	---

02	Nota metodologica	11
----	-------------------	----

03	Governance	15
----	------------	----

3.1	Profilo di Kryalos	16
3.2	Il nostro modello di business	20
3.3	Il nostro modello di Governance	26
3.4	La responsabilità nelle nostre business relationship	48
3.5	Gestione dei rischi	54
3.6	Il nostro impegno verso la sostenibilità	68

04	Social	95
----	--------	----

4.1	Supporto per lo sviluppo delle comunità	96
4.2	Le nostre persone	102
4.3	Soddisfazione, benessere, sviluppo ed engagement dei dipendenti	104
4.4	Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro	118
4.5	Salute e sicurezza dei dipendenti	122

05	Environment	129
----	-------------	-----

5.1	Sostenibilità ambientale	130
5.2	Mitigazione dei Cambiamenti Climatici: il portafoglio immobiliare di Kryalos	134
5.3	Economia circolare	138
5.4	Gestione responsabile degli investimenti e degli asset	142

06	Indicatori di performance	163
----	---------------------------	-----

07	GRI Content Index	177
----	-------------------	-----

08	Relazione della società di revisione	183
----	--------------------------------------	-----

Lettere agli stakeholders



Venezia
Hotel Bauer Palazzo - Piazza San Marco, 1459

01



Il 2025 ha rappresentato per Kryalos un anno di consolidamento, ma anche di ulteriore presa di responsabilità.

La sostenibilità è ormai parte integrante del nostro modo di operare, è diventata una lente attraverso cui leggiamo le trasformazioni del mercato, orientiamo le scelte strategiche e costruiamo relazioni di lungo periodo con i nostri stakeholder.

In un contesto economico e sociale complesso e che evolve molto velocemente, crediamo che il ruolo di un operatore immobiliare vada oltre la gestione degli asset. Per questo motivo abbiamo continuato a investire non solo nella qualità del nostro portafoglio, ma anche nelle persone, nella cultura aziendale e nel dialogo con gli stakeholder.

La crescita dell'organizzazione comporta una responsabilità crescente, che intendiamo affrontare con pragmatismo, trasparenza e visione di lungo periodo. Siamo convinti che integrare la sostenibilità nelle decisioni quotidiane sia una condizione essenziale per innovare, rafforzare la fiducia e costruire un futuro sostenibile per Kryalos e per le comunità in cui operiamo.

Paolo Bottelli

Fondatore e Amministratore Delegato



Nel 2025 l'approccio ESG di Kryalos ha compiuto un ulteriore salto di qualità, passando da una fase di strutturazione a una di piena integrazione nei processi aziendali.

La sostenibilità è oggi un elemento trasversale che coinvolge tutte le funzioni e accompagna l'intero ciclo di vita degli investimenti.

Il Bilancio di Sostenibilità rappresenta uno strumento di dialogo e di accountability verso i nostri stakeholder, con cui condividiamo risultati, sfide e obiettivi futuri. Crediamo che la collaborazione e il confronto continuo siano leve fondamentali per generare un impatto concreto e misurabile nel tempo.

Gianluca Vairani

Senior Managing Director /
Transaction Management & Head of ESG





Nota
metodologica

02

Nota metodologica

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

Il Bilancio è stato predisposto in continuità con il Bilancio di Sostenibilità di Kryalos relativo all'anno 2024. 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 2025, 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 i quali sono stati modificati sono chiaramente segnalati nei capitoli pertinenti, con commenti specifici che spiegano le ragioni

delle modifiche. Tutte le metriche non associate direttamente ad un indicatore GRI non saranno oggetto di revisione limitata da parte del revisore

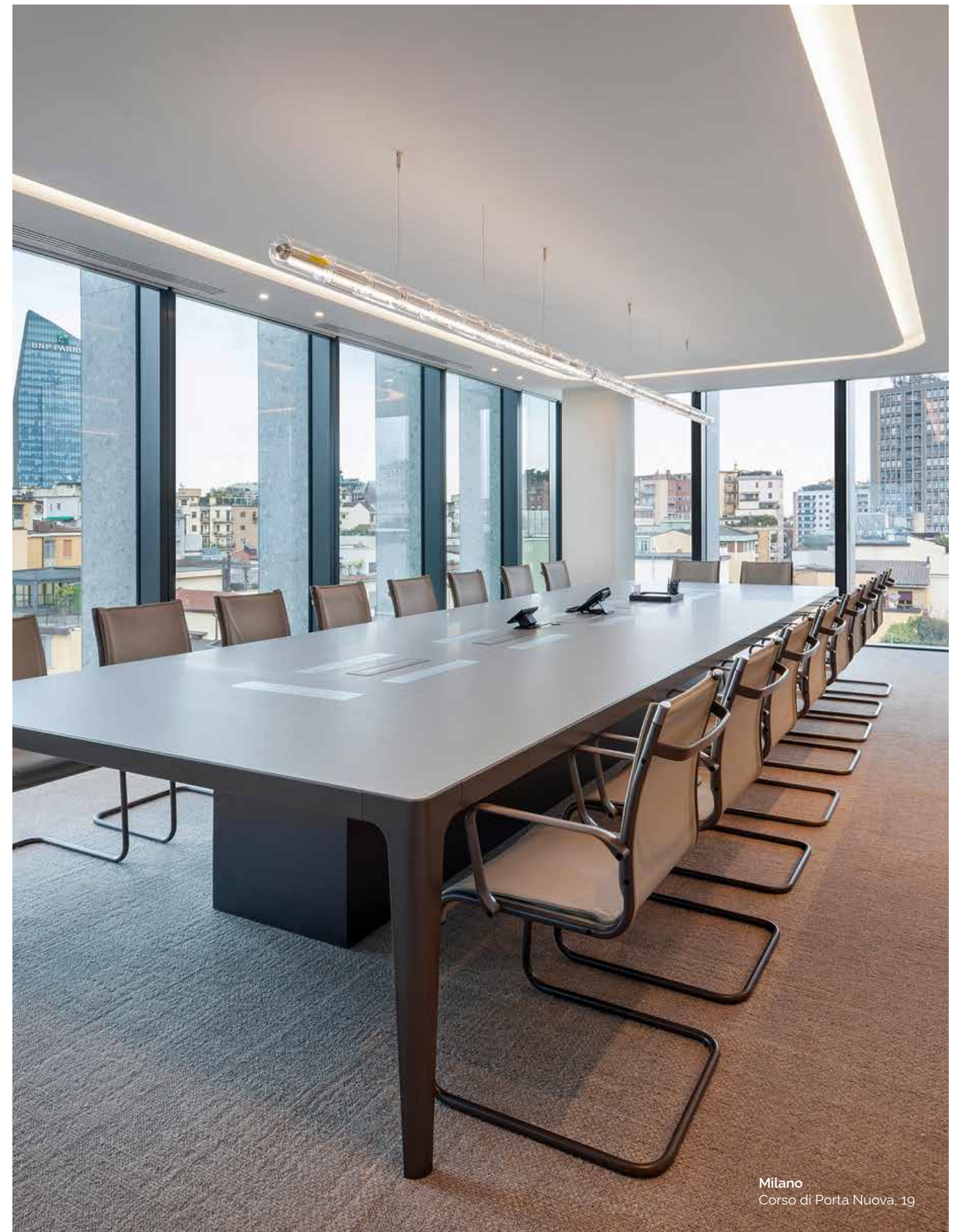
Il documento descrive, attraverso i dati quantitativi, i principali risultati in termini di performance di sostenibilità raggiunti nel corso del 2025. I dati degli esercizi 2024 e in alcune occasioni del 2023 sono stati riportati al fine di fornire al lettore un parametro di confronto della performance economica, sociale, ambientale e di governance, e quindi di consentire una valutazione sull'andamento delle attività di Kryalos SGR durante il biennio o oltre.

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 9 aprile 2026 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/it/environmental-social-governance/> mentre all'indirizzo e-mail info@kryalossgr.com è possibile inoltrare richieste o quesiti alla Società.



Milano
Corso di Porta Nuova, 19

Governance



Milano
Piazza Affari, 2

03

3.1

Profilo di Kryalos SGR

Kryalos è una società di gestione del risparmio

iscritta all'albo delle SGR tenuto presso la Banca d'Italia soggetta alla normativa in materia di gestori di fondi di investimento alternativi, che offre il servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la gestione del patrimonio e dei rischi di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR), aventi ad oggetto l'investimento sia in beni immobili che in crediti, anche in qualità di gestore esterno di società di investimento a capitale fisso (SICAF) e svolge altresì attività di advisory immobiliare.

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

Kryalos SGR è associata a Confindustria Assoimmobiliare, che fin dalla sua fondazione nel 1997, rappresenta la filiera degli operatori del Real estate attivi in Italia.



Milano
The Wilde Club - Via dei Giardini, 16

Fra le attività che svolge in qualità di socio vi sono, *inter alia*:

- la partecipazione ad alcuni Comitati tecnici per l'approfondimento delle tematiche rilevanti del settore immobiliare sotto i profili finanziario, socio-economico e normativo (Comitato Normativo, Comitato Sostenibilità, Tavolo Fiscalità, Comitato Hospitality, Comitato Credito, Comitato Innovazione, Comitato Città metropolitane - Milano, Tavolo Student Housing); e
- l'invio, con cadenza annuale, di una scheda di presentazione della Società con i dati risultanti dal bilancio di esercizio per la stesura dello Yearbook di Confindustria Assoimmobiliare, volume che ha lo scopo di presentare l'industria immobiliare italiana nel suo complesso a investitori internazionali, stakeholder domestici e Istituzioni pubbliche, oltre a quello di dare visibilità ai singoli operatori del settore immobiliare che fanno parte dell'Associazione.

Kryalos, a decorrere dal 12 gennaio 2026, ha trasferito la propria sede presso Corso di Porta Nuova n. 19, edificio per spazi destinati a uffici moderni e funzionali, rispondente ad elevati standard di sostenibilità che saranno attestati dalle più elevate certificazioni, come Core&Shell LEED Platinum, WELL Platinum, BREEAM Excellent, Wiredscore Platinum. L'asset sarà inoltre nZEB (Nearly Zero Energy Building). Per ulteriori informazioni in merito alla Società si rinvia al sito internet <https://www.kryalossgr.com/it/>.

Kryalos è operativa dal 2005 e oggi si posiziona fra i maggiori player del mercato immobiliare italiano.

Timeline ESG

2005

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

2015

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

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
- Approvazione del **Report di Sostenibilità 2021**

2023

- Redazione del primo **Bilancio di Sostenibilità 2022**
- Redazione del **Piano di Sostenibilità 2023-2025**
- Implementazione dell'**Action Plan 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

- Redazione del **Bilancio di Sostenibilità 2023**
- Rendicontazione del **Piano di Sostenibilità 2023-2025**
- Aggiornamento dell'**Action Plan ESG**
- Riclassificazione ex art. 8 SFDR di tre FIA immobiliari gestiti da Kryalos che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali nella gestione degli investimenti
- Adozione della **Policy Net Zero**
- Adesione a **UN PRI**

2025

- Redazione del **Bilancio di Sostenibilità 2024**
- Rendicontazione del **Piano di Sostenibilità 2023-2025**
- Aggiornamento dell'**Action Plan ESG**
- Revisione della **Politica di Investimento Responsabile**
- Adozione del **Piano di Sostenibilità 2026-2028.**
- Prima compilazione dell'assessment **UN PRI**

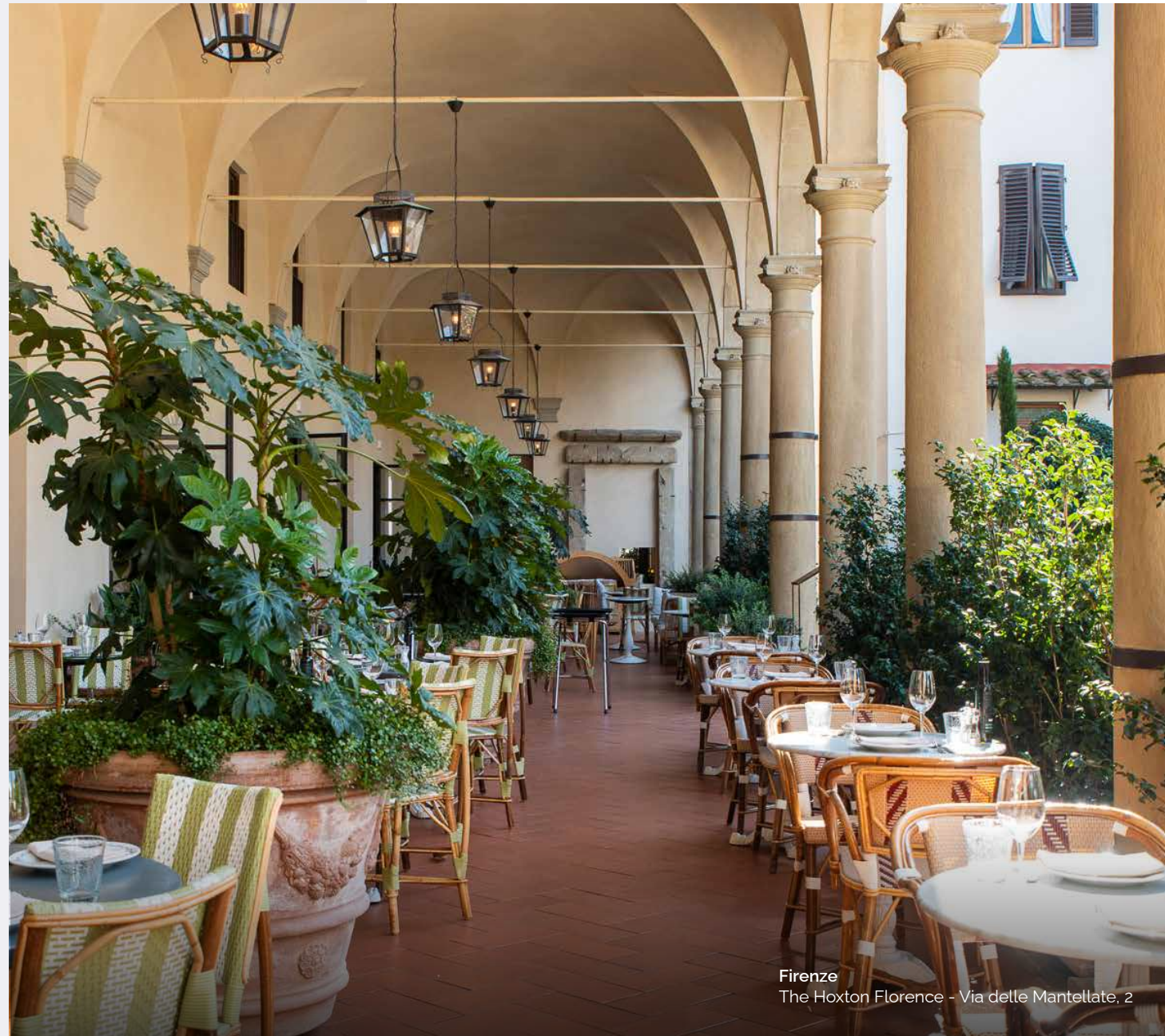
3.2

Il nostro modello di business

Kryalos SGR è attiva nella gestione collettiva del risparmio

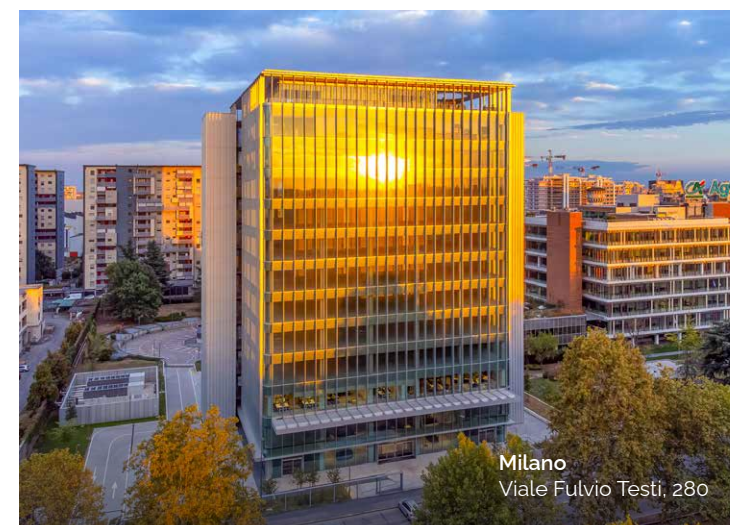
attraverso la promozione, istituzione e gestione di fondi comuni d'investimento alternativi riservati ad investitori professionali e presta altresì il servizio di advisory a clienti di primario standing attivi nel mercato immobiliare.

Il portafoglio prodotti di Kryalos 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, Fund Management & Advisory**, sia nel settore real estate sia nel settore crediti, e **Development Management**. 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



Firenze
The Hoxton Florence - Via delle Mantellate, 2

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



Milano
Viale Fulvio Testi, 280

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 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.

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

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

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



I NOSTRI VALORI

Responsabilità

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

Legittimazione

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

Rispetto

Abbiamo a cuore tutte le persone e le trattiamo con dignità e integrità.

Collaborazione

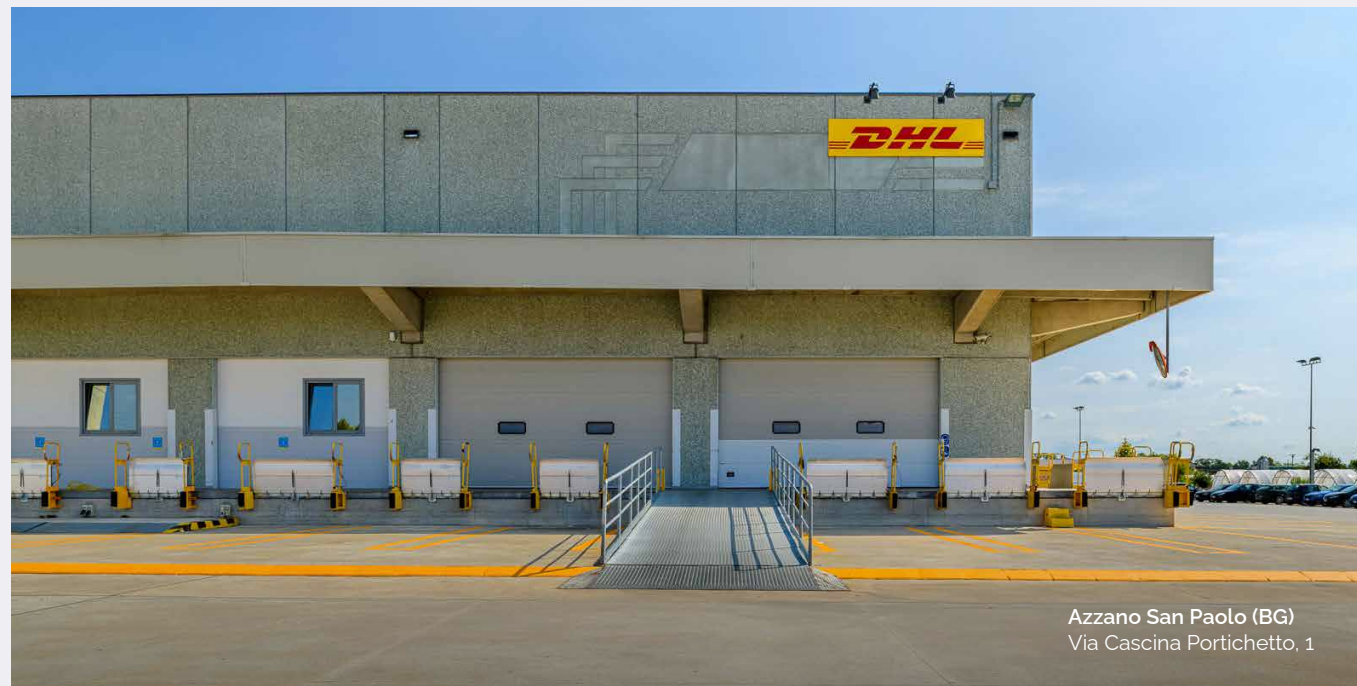
Sappiamo che il nostro successo non è prodotto da singoli individui, ma grazie al lavoro di squadra e al supporto reciproco.

I servizi offerti da Kryalos SGR



Transaction Management

- Gestione della relazione con i clienti durante la fase di acquisizione, comprendendo le loro necessità specifiche e fornendo servizi di *advisory* a livello strategico.
- Finalizzazione delle transazioni, anche con riferimento al set-up dei FIA di *direct lending*, attraverso attività di *business planning*, coordinamento del processo di *due diligence*, negoziazione di contratti di compravendita e contratti di finanziamento.



Fund Management & Advisory

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 i clienti, 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, ove possibile, 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

- Svolgimento di attività di *advisory* supportando i clienti nella predisposizione di *business plan* dettagliati, offrendo consulenza in tutte le fasi delle transazioni immobiliari ed effettuando studi di fattibilità dedicati per i progetti di riposizionamento e riqualificazione.



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.

3.2

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 politiche e procedure aziendali, contribuiscono alla composizione del c.d. "corpo normativo" di Kryalos, in cui sono definiti i compiti e le aree di responsabilità delle funzioni e unità organizzative presenti all'interno della Società. Kryalos ha adottato un "Regolamento Interno" in cui è contenuta la descrizione dell'organigramma aziendale della stessa e un "Funzionigramma" che descrive il complesso delle attribuzioni e responsabilità affidate alle strutture



Cadenabbia (Como)
Hotel The Lake Como EDITION

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

Con riferimento al “Funzionigramma”, si segnala che in aggiunta alle rispettive revisioni e integrazioni apportate nel 2023 – con riferimento alla *mission* e alle competenze funzionali delle Funzioni aziendali, per i profili di rispettiva competenza, in merito alle tematiche di sostenibilità relative a Kryalos e ai FIA gestiti - Kryalos, nel corso del 2025, lo ha ulteriormente aggiornato prevalentemente per dare atto di alcuni aggiornamenti all’assetto organizzativo della SGR. In particolare, si segnala l’istituzione della Funzione di controllo relativa ai

rischi ICT, ai sensi del Regolamento (UE) 2022/2554 del 14 dicembre 2022 relativo alla resilienza operativa digitale per il settore finanziario (*Digital Operational Resilience Act* – di seguito, il “Regolamento DORA”), che è svolta dalla Funzione Risk Management, Controllo ICT & Internal Valuation (tale funzione ha il compito di vigilare sulla gestione dei rischi relativi all’uso delle tecnologie dell’informazione e della comunicazione e sulla sicurezza all’interno della Società), nonché la modifica organizzativa che ha attribuito le funzioni di *advisory* svolte dalla Direzione Real Estate Advisory alla Direzione Real Estate & Credit Fund Management, la quale è stata ridenominata “Direzione Fund Management & Advisory”.



Milano
Via Armadori, 4



Sala Bolognese (BO)
Via Filippo Turati

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

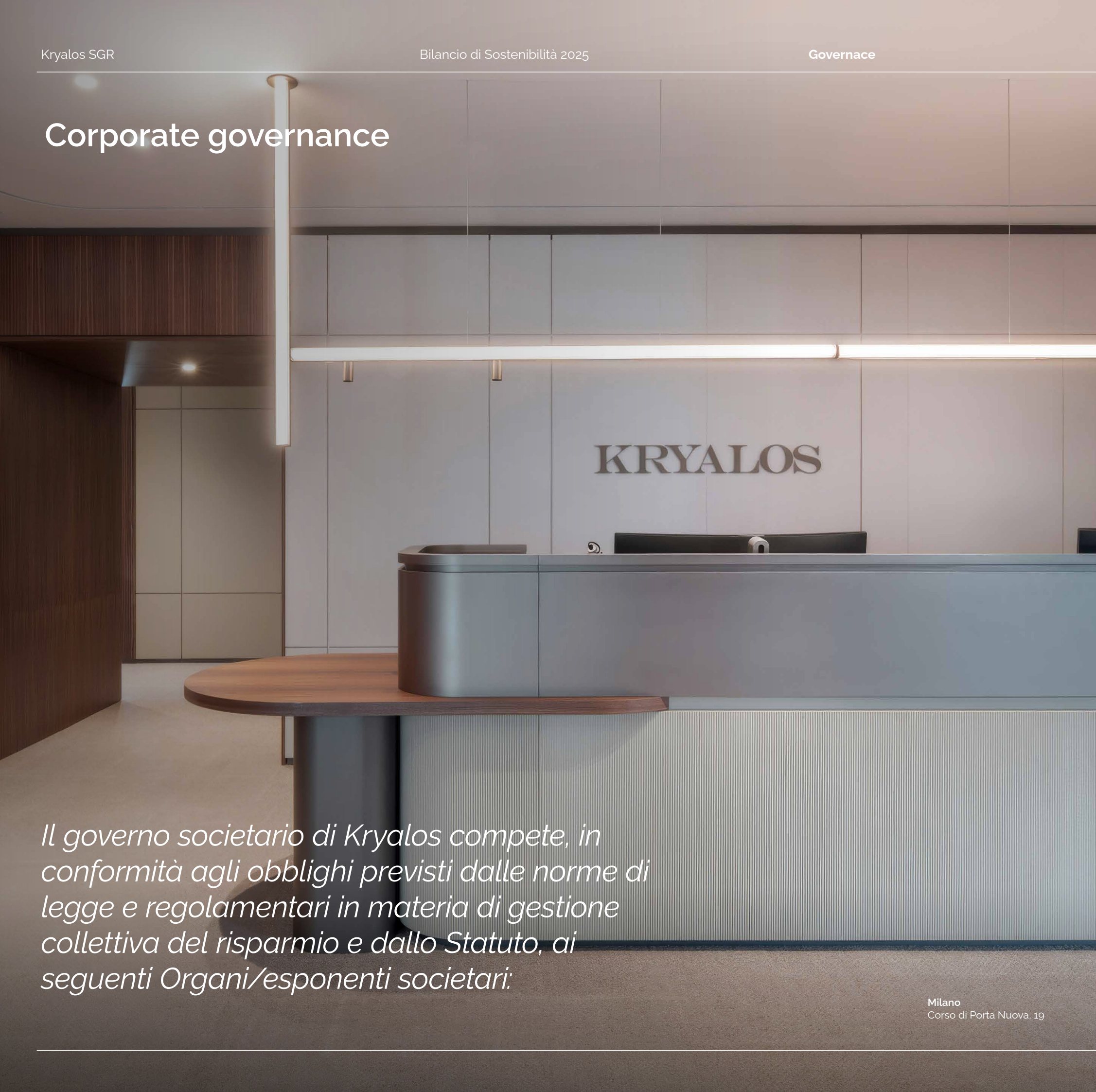
- reca e sistematizza previsioni in materia di organizzazione degli organi sociali della Società (quali il Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato, i Comitati endo-consiliari e il Collegio Sindacale);
- descrive il processo relativo all’autovalutazione periodica degli organi sociali;
- 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.

In particolare, si segnala che, conformemente alla normativa applicabile, in data 14 aprile 2025 è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione della SGR l’Esponente Responsabile per l’Antiriciclaggio.

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

A modern, minimalist reception area with a long, curved grey desk. The desk has a wooden top on the left side. Behind the desk, a wall with a grid of light-colored panels features the 'KRYALOS' logo in large, dark, serif capital letters. A long, thin horizontal light fixture is mounted on the wall above the desk. The floor is a light, neutral color.

KRYALOS

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.

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 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



San Giuliano Milanese (MI)
Via Arno, 8/10

sull'adeguatezza amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Inoltre, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Presidente del Collegio Sindacale assicurano - con l'ausilio della Direzione Corporate & Legal Affairs - la predisposizione e attuazione di percorsi formativi (anche in materia ESG) per i componenti degli Organismi sociali e 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.

In data 14 aprile 2025 l'Assemblea di Kryalos ha **modificato la composizione del Consiglio di Amministrazione**, aumentando il numero dei Consiglieri a 8 e nominato i nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.



Milano
Via Burigozzo, 5

In data 14 aprile 2025 l'Assemblea di Kryalos ha **modificato la composizione del Consiglio di Amministrazione**, aumentando il numero dei Consiglieri a 8 e nominato i nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Consiglio di Amministrazione¹

Andrea Amadesi
Presidente e Amministratore indipendente

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

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.

Collegio Sindacale²

Marco Salvatore
Presidente

Andrea Ballancin
Sindaco Effettivo

Barbara Premoli
Sindaco Effettivo

Carlo Alberto Ogliari
Sindaco Supplente

Giovanna Costa
Sindaco Supplente



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 Head of ESG nel ruolo di Presidente, e in particolare:



- Responsabile della Funzione Anti-Money Laundering & Compliance;
- Responsabile della Funzione Risk Management, Controllo Rischi ICT & Internal Valuation;
- Responsabile della Direzione Fund Management & Advisory;
- Responsabile della Direzione Development Management;
- Chief Financial Officer;
- General Counsel & HR Director;
- Responsabile del *team* Real Estate Advisory;
- Responsabile della Direzione Digital Transformation.

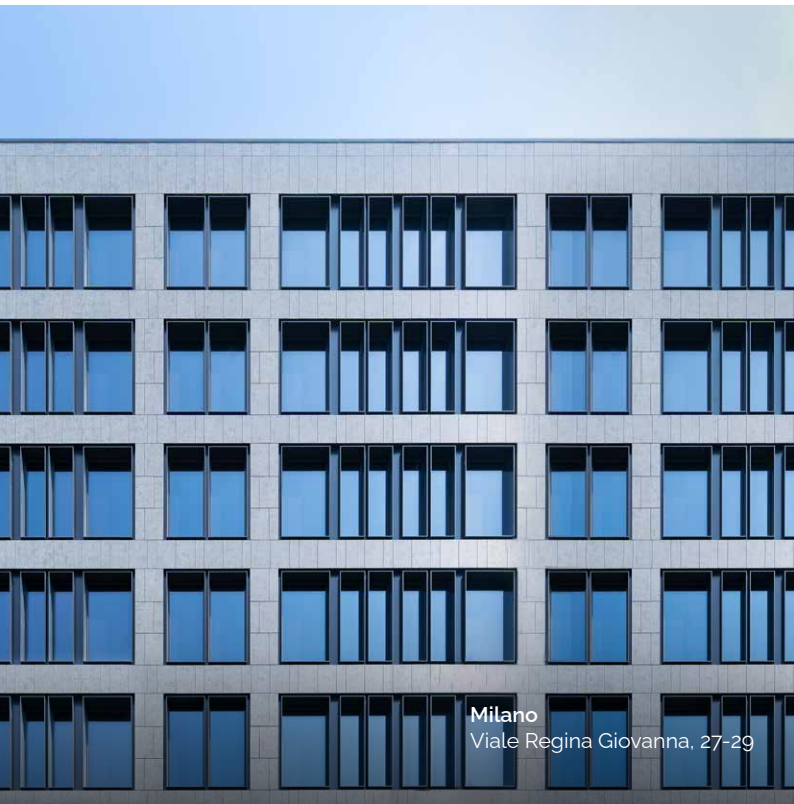
Il ruolo, la composizione e il funzionamento del Comitato ESG, sono disciplinati nell'ambito della policy "PO 11 - Policy ESG". Quanto alla struttura organizzativa della Società, essa riflette le politiche di indirizzo strategico dettate dal Consiglio di Amministrazione e le conseguenti dinamiche interne relative all'operatività di Kryalos.

In tal senso, l'organigramma aziendale è stato strutturato allo scopo di formalizzare, nell'ambito di una sana e prudente gestione, il contenimento dei rischi e la segregazione dei compiti tra funzioni, adottando e/o rafforzando meccanismi e presidi di controllo interno, documentando adeguatamente rapporti gerarchici, 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*".

In particolare, si segnala che, con decorrenza 1° dicembre 2025, il Consiglio di Amministrazione di Kryalos in un'ottica di rafforzamento dei controlli, ha deliberato l'internalizzazione della Funzione di Internal Audit.

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", 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, 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.

Il Codice Etico di Kryalos SGR stabilisce principi, diritti, doveri e responsabilità della Società nei confronti dei suoi interlocutori.

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



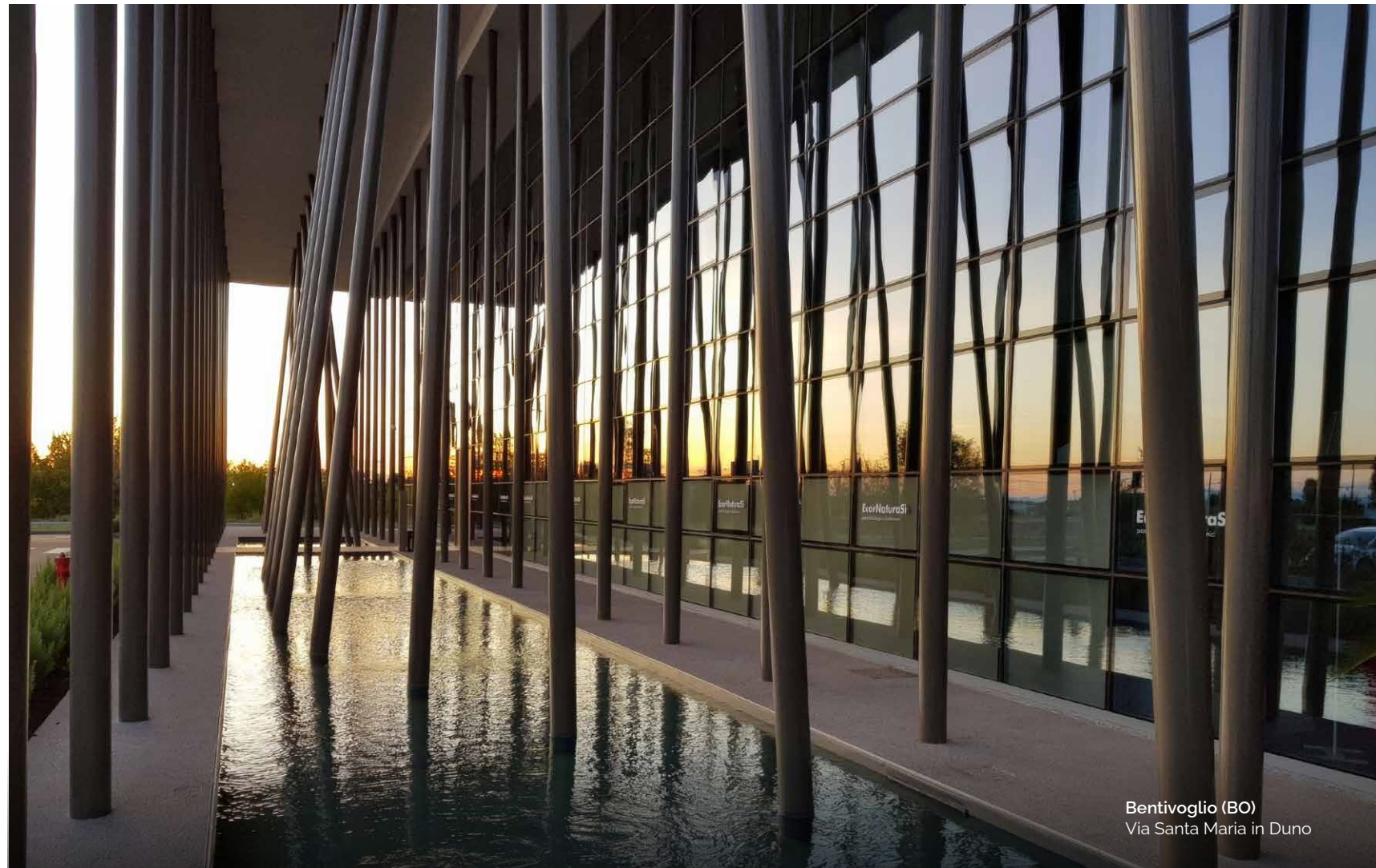
Etica nella gestione degli affari e delle attività aziendali, in termini di legalità all'interno dell'azienda, integrità nei confronti dei terzi, trasparenza e correttezza nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, lealtà nelle relazioni tra dipendenti e rispetto della dignità delle persone.



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.



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:

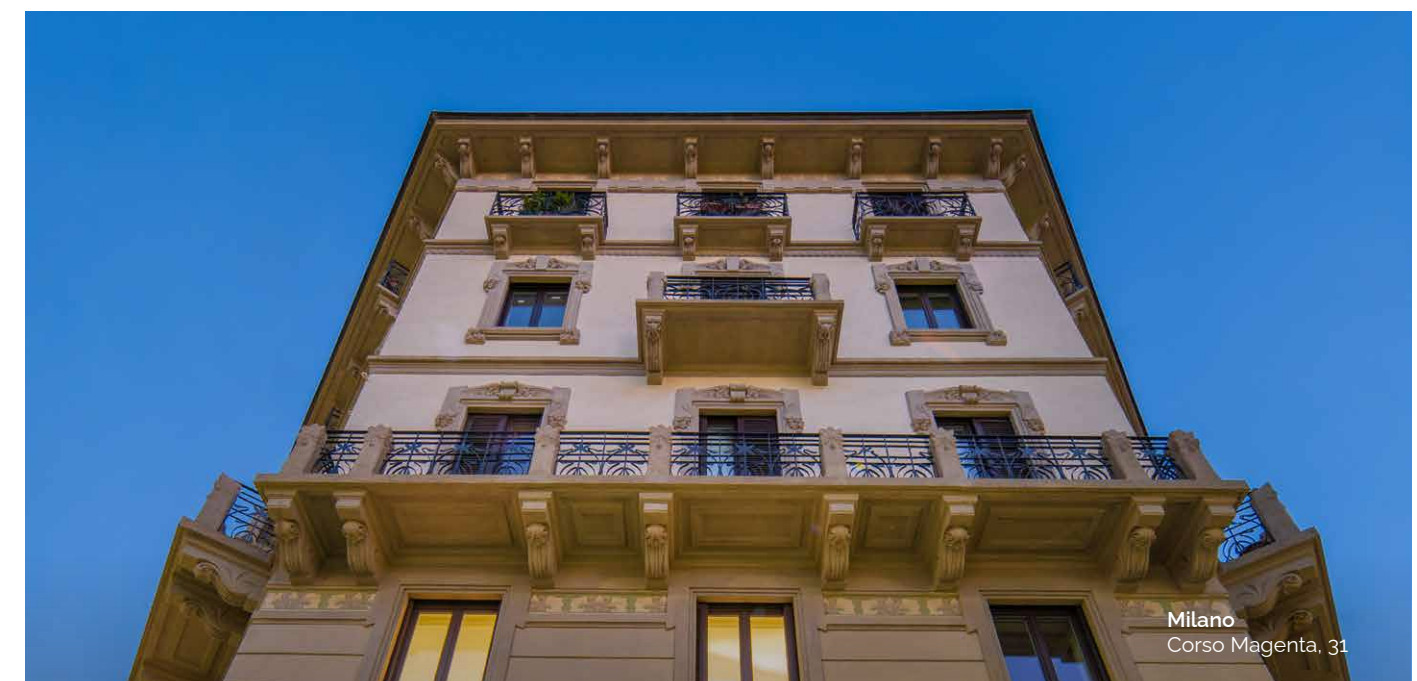
- impegni dell'OdV in merito all'attuazione e all'aggiornamento del Codice Etico e alla gestione delle segnalazioni delle violazioni e al loro trattamento;
- impegni della Società in merito alla diffusione, applicazione e aggiornamento del Codice Etico;
- impegni di formazione interna e comunicazione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

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.

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;
- Impegno per lo sviluppo sostenibile e responsabilità verso la collettività.

In particolare, le Norme di Comportamento 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



Sistema Whistleblowing

Kryalos, in conformità al quadro normativo di riferimento (che comprende D.Lgs. 231/2001, D.Lgs. n. 231/2007 e ss. mm. e 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, anche potenziali e/o probabili, 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://kryalossgr.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 o 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) dello stesso art. 2 D.lgs. 2023 n. 24.

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 2025 non sono state registrate segnalazioni whistleblowing; non si sono verificati episodi di corruzione (Si rappresenta che nel corso del 2025 sono state effettuate dalle autorità competenti alcune contestazioni per le quali la Società si ritiene estranea, per ulteriori dettagli cfr GRI 205 pag. 179) e non sono state intraprese azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche.



Milano
Bicocca Village - Via Chiese, 4

3.4

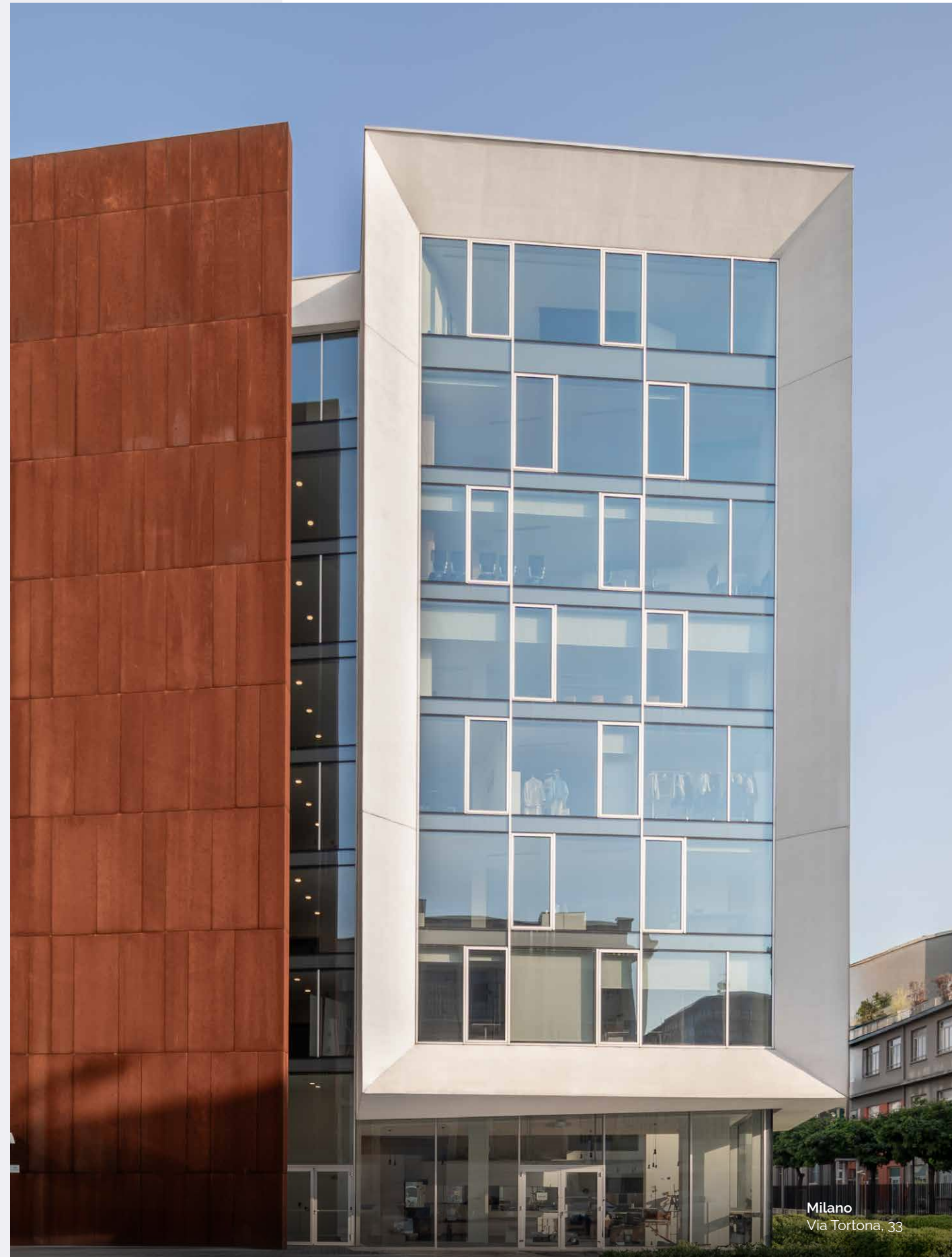
La responsabilità nelle nostre business relationship

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

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 attraverso la procedura "PR05-DelegadiFunzioni(externalizzazione) e Accordi con Fornitori Terzi di Servizi TIC" – in linea con il Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, il Regolamento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 e con il Regolamento DORA – le modalità di individuazione, scelta, affidamento e titolarità del monitoraggio degli outsourcer con cui, anche per conto dei FIA gestiti, stipula accordi di externalizzazione anche aventi ad oggetto l'utilizzo di servizi TIC, ossia "servizi digitali e di dati forniti attraverso sistemi TIC a uno o più utenti interni o esterni su base continuativa, inclusi hardware come servizio e servizi hardware, comprendenti la fornitura di assistenza tecnica mediante aggiornamenti di software e firmware da parte del fornitore dell'hardware, esclusi i servizi telefonici analogici tradizionali" (cfr. art. 3, n. 21 DORA), che possono essere prestati anche a supporto di funzioni essenziali o importanti.

La relativa procedura – disciplinata in dettaglio nel corpo normativo aziendale – si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione del fornitore;
- scelta del fornitore;
- decisione di affidare l'incarico;
- comunicazione preventiva all'Autorità di Vigilanza;
- affidamento dell'incarico;
- ulteriori condizioni in caso di delega di gestione del portafoglio o del rischio;
- annotazione nel registro;
- segnalazioni periodiche in materia di externalizzazione di funzioni essenziali o importanti (FEI) e accordi per l'utilizzo di servizi TIC;
- assegnazione di ruoli operativi interni collegati alla gestione della externalizzazione;
- 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 procedura “PR 23 – Albo Fornitori”.

Vengono inseriti nell'Albo anche i professionisti selezionati per conto della Società o dei FIA 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 o fornitori terzi di servizi TIC (ai sensi della procedura “PR 05 - Delega di Funzioni (esternalizzazione) e Accordi con Fornitori Terzi di Servizi TIC”).

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 garantire 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 policy “PO 10 - Policy Antiriciclaggio”, in cui sono definiti i ruoli e le responsabilità in capo agli organi sociali, tra cui l'Esponente Responsabile per l'Antiriciclaggio, alle funzioni di controllo interno e alle strutture aziendali coinvolte nella gestione dei rischi di riciclaggio e finanziamento del 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 negli organi sociali, nei dipendenti, nei collaboratori, 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, la consapevolezza del valore sociale del Modello al fine di prevenire il rischio di commissione di reati, la consapevolezza che la violazione delle prescrizioni contenute nel Modello comporti l'applicazione di apposite sanzioni.



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, la “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 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 2025, la normativa interna ed il Piano di Sostenibilità della SGR (vedi successivo paragrafo [...]) sono stati aggiornati anche tenendo conto delle buone prassi elaborate dalle Autorità di Vigilanza (documento pubblicato dalla Banca d'Italia ad agosto 2025 intitolato “*Piani d'azione sull'integrazione dei rischi climatici e ambientali nei processi aziendali degli intermediari non bancari: principali evidenze campionarie e nuove buone prassi*” e richiamo di attenzione n. 1/25 pubblicato dalla Consob in data 11 febbraio 2025 in materia di “*adeguamento agli obblighi in materia di “finanza sostenibile” da parte dei gestori*”).



Infine, nel corso del 2025 le seguenti procedure / policy interne sono state aggiornate relativamente a profili rilevanti a fini ESG:

PR 16 – Manuale Antiriciclaggio

La procedura è stata aggiornata al fine di (i) recepire i sopraggiunti obblighi normativi in merito al divieto assoluto di finanziamento delle società attenzionate ex art. 1, comma 1, della Legge n. 220 del 9 dicembre 2021 recante "Misure per contrastare il finanziamento delle imprese produttrici di mine antipersona, di munizioni e submunizioni a grappolo", ossia le società che rientrano nella categoria funzionale di imprese coinvolte nelle attività di (i) costruzione, produzione, sviluppo, assemblaggio di mine antipersona, munizioni e submunizioni a grappolo (cluster); (ii) riparazione, conservazione, utilizzo, impiego di tali sistemi; (iii) immagazzinaggio, stoccaggio, detenzione, promozione, vendita, distribuzione, importazione, esportazione, trasferimento o trasporto di mine antipersona, munizioni o submunizioni cluster, di qualunque natura o composizione, ovvero di parti di esse (di seguito, le "Società Attenzionate") e di (ii) recepire l'introduzione della figura dell'Esponente Responsabile per l'Antiriciclaggio, individuato nella persona dell' avv. Domenico Aiello (già Consigliere del Consiglio di Amministrazione di Kryalos), nell'organizzazione interna della SGR, e quindi, dei suoi requisiti e compiti e dei flussi informativi tra lo stesso e i competenti organi sociali e le Funzioni di controllo interno.

PR 29 – FIA di crediti

La procedura relativa ai FIA di crediti è stata modificata al fine di prevedere nuovi presidi volti ad assicurare il rispetto da parte dei FIA di crediti del divieto di finanziamento delle Società Attenzionate.

PO 10 – Policy Antiriciclaggio

Sono stati indicati i presidi adottati internamente dalla SGR per assicurare il divieto assoluto di finanziamento alle Società Attenzionate ed è stata altresì recepita l'introduzione della figura dell'Esponente Responsabile per l'Antiriciclaggio specificando altresì il suo ruolo e i suoi compiti all'interno della SGR.

PO 11 – Policy ESG

Nell'ambito degli investimenti effettuati per conto dei FIA gestiti, è stato introdotto il divieto di qualunque forma di finanziamento nei confronti delle Società Attenzionate, attuando i controlli e le verifiche necessarie sia prima dell'entrata in relazione con le controparti della SGR (e dei FIA gestiti) sia in costanza di rapporto attraverso un monitoraggio costante delle stesse, anche avvalendosi di appositi tool in uso (i.e. "Hawk AML").

PO 13 – Politica di Investimento Responsabile

Nell'ambito degli investimenti effettuati per conto dei FIA gestiti, l'aggiornamento prevede l'esclusione e il divieto di qualunque forma di finanziamento alle Società Attenzionate di cui all'art. 1, comma 1, della L. 220/2021, previ controlli e verifiche necessarie sia prima dell'entrata in relazione con le controparti della SGR (e dei FIA gestiti) sia in costanza di rapporto attraverso un monitoraggio costante delle stesse, anche avvalendosi di appositi tool in uso. Inoltre, tale policy è stata altresì modificata per (i) estendere le verifiche ESG previste dalla policy stessa agli immobili oggetto di finanziamento da parte dei FIA di crediti (c.d. direct lending), e (ii) inserire talune precisazioni relative ad attività che vengono già svolte dalla SGR in base ad altre procedure interne, aventi ad oggetto profili di stakeholder engagement e stewardship.



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. In parallelo, la SGR sta inoltre conducendo, tramite la piattaforma Deepki, una mappatura estesa dei servizi di prossimità volta a coprire l'intero portafoglio immobiliare, al fine di rafforzare l'analisi e la gestione dei rischi connessi agli aspetti ESG.



Nel corso del 2025 la Policy in oggetto è stata aggiornata principalmente per:

- introdurre la nuova metodologia relativa alla "gestione e controllo dei rischi ICT (Information and Communication Technology)" con lo scopo di approfondire e dettagliare le attività svolte dalla SGR in ambito di gestione del rischio e della sicurezza informatica, ora condotte dalla nuova funzione Controllo Rischi ICT;
- rivedere il modello di valutazione dei rischi operativi. Nella determinazione del rischio lordo ora vengono integrate anche dati esterne e valutazioni oggettive in funzione dei prodotti gestiti dalla SGR, mentre nella determinazione dei presidi sono considerati sia l'esito delle attività delle funzioni di controllo che un'autovalutazione dei Process Owners (infra definiti).

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.



Cornaredo
RSA Cornaredo - Via Matteotti, 16

Nello specifico alla stima del fattore Rischio di Sostenibilità concorrono:

1. livello di Asset Risk Assessment l'analisi parametrica di 3 Key Risk Indicators ("KRI"), effettuato su un campione significativo di asset per ciascun fondo:

- il Rischio Ambientale fa riferimento principalmente all'efficienza energetica degli edifici e al carbon footprint;
- il Rischio Climatico riflette la vulnerabilità dell'edificio ad eventi naturali (Rischio Fisico), alla tenuta del valore a fronte delle normative legate agli obiettivi di decarbonizzazione (Rischio di Transizione) e, nel caso di immobili value add, allo stato avanzamento lavori
- il Rischio di Impatto Sociale si riferisce all'accessibilità dell'asset sia i termini di prossimità dei servizi che di domanda servita.

2. livello di Fund Risk Assessment l'analisi parametrica di 4 KRIs: al Rischio Ambientale, Rischio Climatico, Rischio di Impatto Sociale e Rischio di Governance. Si precisa che i KRIs Rischio Ambientale, il Rischio Climatico e Rischio di Impatto Sociale sono determinati tramite la ponderazione dei giudizi attribuiti agli stessi nell'ambito degli Asset Risk Assessment. 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.

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.

I processi aziendali della SGR sono stati raggruppati nei seguenti macro processi:

- Processi Operativi: si intendono tutti quei processi che contribuiscono allo svolgimento del core business della SGR, ovvero tutte le procedure inerenti alla costituzione, alla gestione e alla valorizzazione dei portafogli e alla liquidazione dei Fondi;
- Processi Strategici: ricomprendono i processi inerenti alle politiche e alle strategie aziendali, all'assetto organizzativo della SGR, alla struttura societaria e alle politiche di sostenibilità;
- Processi Amministrativi: ricomprendono i processi relativi alla contabilità dei Fondi, alla contabilità generale della SGR, al monitoraggio degli out-sourcers, all'area IT e protezione dati (DORA), all'AML e ai conflitti d'interesse.

Per ciascun processo vengono individuati i singoli sotto-processi sulla base dell'attività della SGR e i responsabili del processo ("Process Owners"). Il rischio netto (o rischio residuo) per ciascun processo viene determinato come prodotto tra il rischio lordo per la percentuale di mitigazione data dai presidi. Il modello prevede l'assegnazione di un punteggio sintetico di rischio operativo complessivo per la SGR.

La funzione Risk Management, per ciascun sottoprocesso, procede all'assegnazione del rischio lordo come probabilità di accadimento per l'impatto in caso di accadimento. La probabilità è data dal prodotto tra la frequenza di accadimento dell'evento potenzialmente generatore di rischio (determinata dalla funzione Risk Management) e la probabilità di errore in caso di accadimento dell'evento (determinata da una banca dati esterna). La valutazione dell'impatto potenziale è basta su tre profili (rischio reputazionale, danni economici diretti e danni economici indiretti) e viene assegnata in base alle caratteristiche della SGR e dei prodotti gestiti, a prescindere dai presidi in essere.

I presidi sono raggruppati in diverse tipologie in base alla competenza, per ciascuna delle quali una specifica funzione aziendale giudica l'adeguatezza. In particolare, l'adeguatezza del corpo procedurale viene determinato dalla Funzione Compliance, l'adeguatezza delle risorse e del livello di automazione viene determinato dai Process Owners, cui si aggiunge un fattore determinato in base agli esiti delle verifiche delle Funzioni Compliance e Internal Audit.

La funzione di Risk Management relaziona periodicamente al Consiglio di Amministrazione, al Comitato Rischi e al Collegio Sindacale della SGR in merito ai risultati delle proprie analisi.

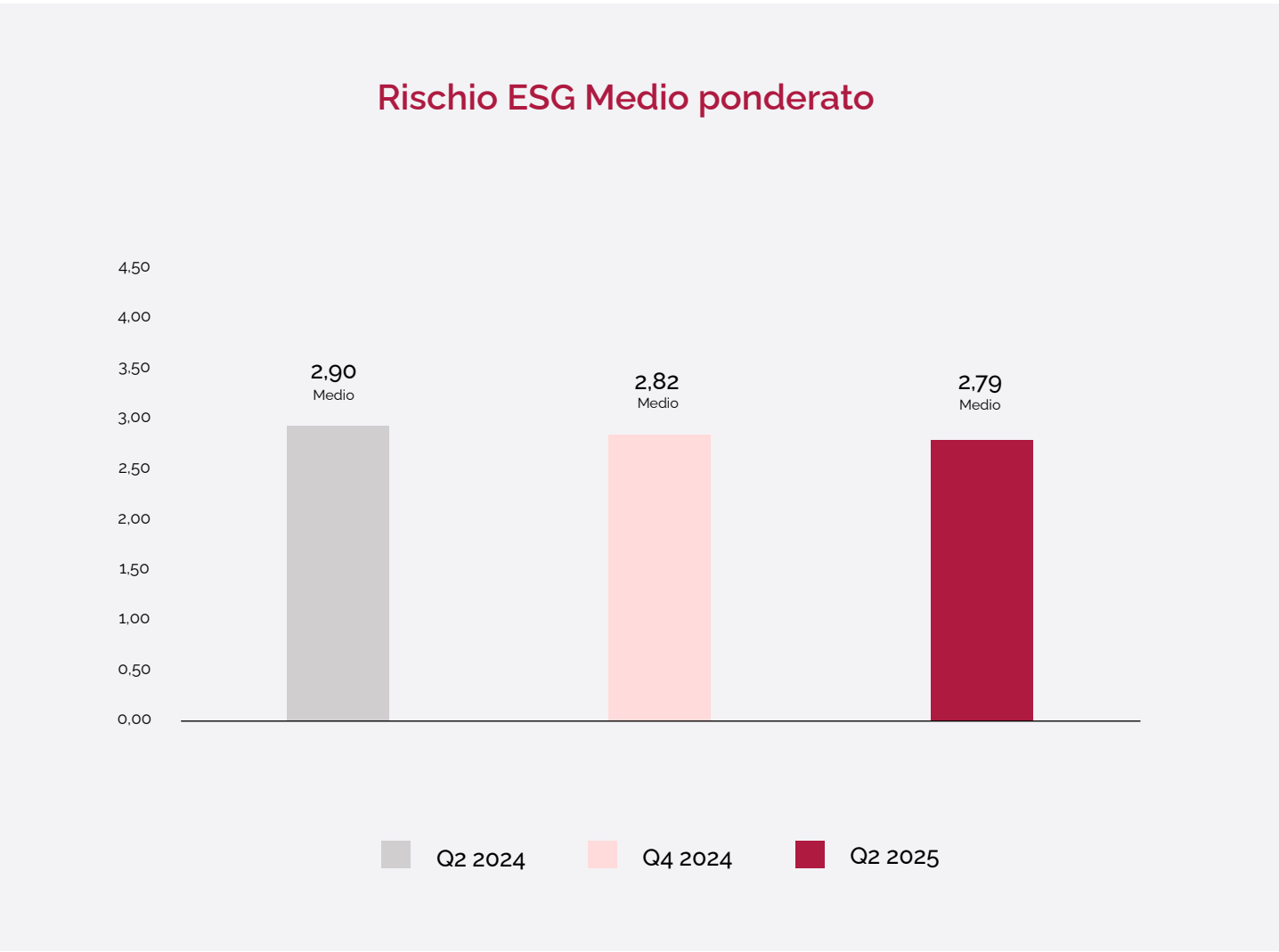
Fund Risk Assessment – Rischio di Sostenibilità

Il campione analizzato è composto da 79 Fondi, sui quali è stato svolto il Fund Risk Assessment ("FRA") al 30 giugno 2025, e da 99 asset, su cui è stato svolto, alla medesima data di riferimento, l'Asset Risk Assessment ("ARA").

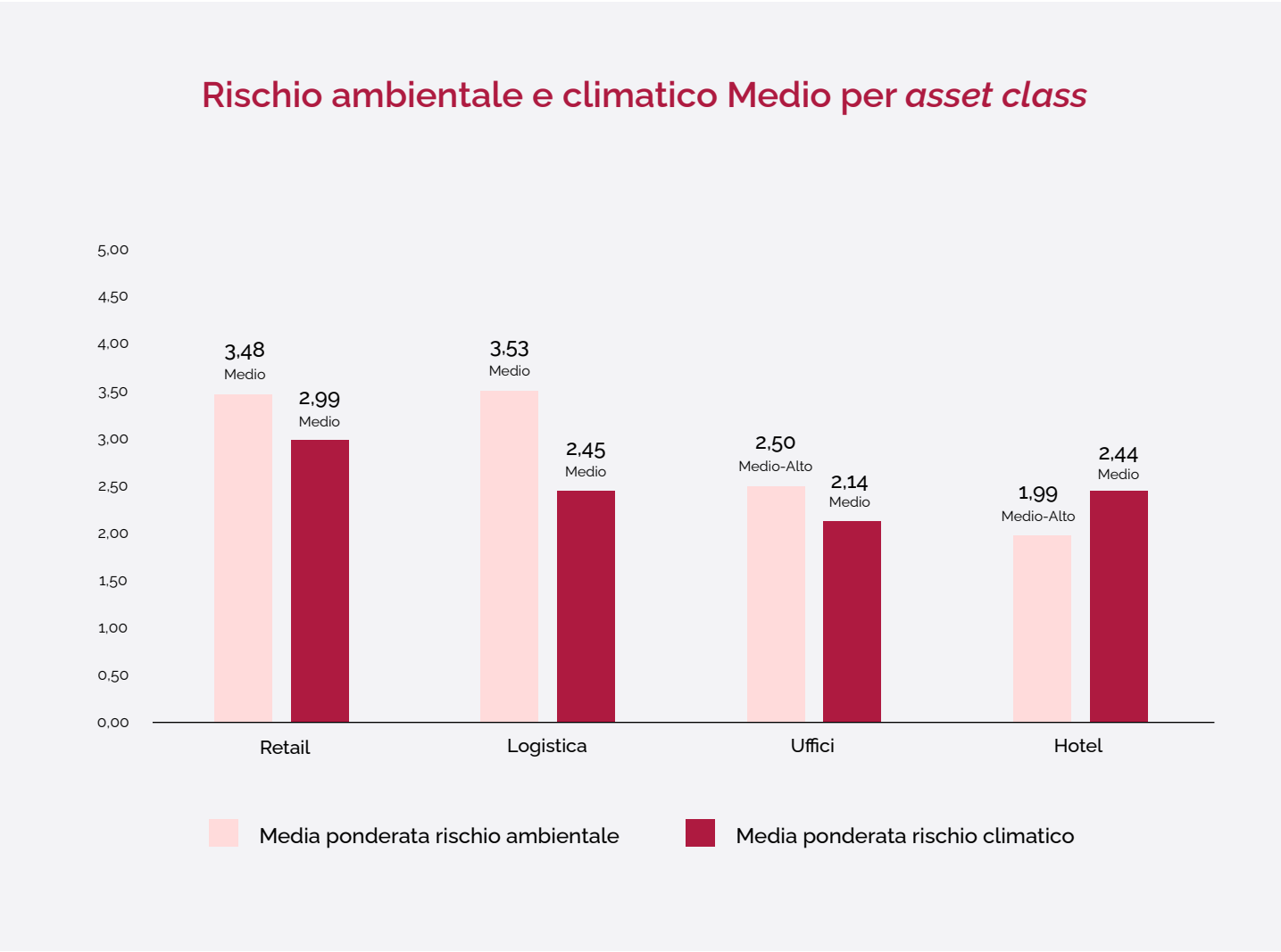
In linea con la metodologia applicata per tutti i fattori del Risk Assessment, la valutazione del Rischio di Sostenibilità, Ambientale e Climatico

è classificata in cinque livelli di rischio distinti: "Basso", "Medio-Basso", "Medio", "Medio-Alto" e "Alto".

La Figura 1 mette in luce l'andamento del fattore di rischio di Sostenibilità medio ponderato in funzione del valore di mercato: il suddetto fattore è in progressiva graduale riduzione.



Nella determinazione del Rischio di Sostenibilità per ogni asset class influiscono principalmente i giudizi di rischio associati al KRI Rischio Ambientale e al KRI Rischio Climatico, sui quali si focalizzeranno le sezioni successive.



I Fondi che presentano un Rischio Ambientale pari ad "Alto" (determinato principalmente dall'assenza di certificazioni ESG volontarie) sono n. 9 pari al 11,39% dei Fondi sottoposti al Risk Assessment.

Fund Risk Assessment – Analisi per Asset Class

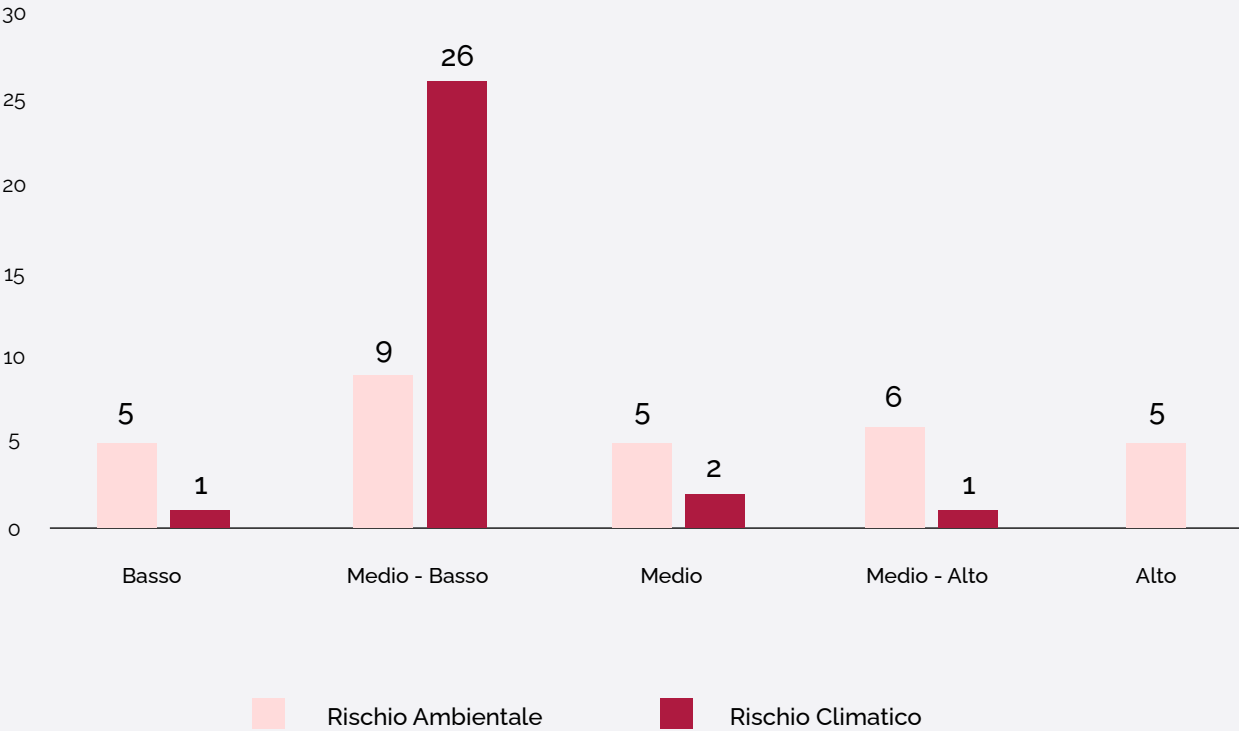
Uffici

Prendendo in considerazione unicamente i 30 Fondi a destinazione d'uso prevalente uffici (il valore di mercato complessivo dei Fondi costituisce circa il 34,8% del valore di mercato totale degli asset gestiti dalla SGR), si segnala un rischio ESG complessivo mediamente contenuto; la distribuzione è maggiormente concentrata sui rischi "Medio-Basso" e "Medio" al presente Risk Assessment, sostanzialmente in linea con i rilevamenti al 31 dicembre 2024.

Per quanto concerne il Rischio Ambientale, i Fondi che presentano un giudizio pari ad "Alto" sono n. 5 su un totale di 30 Fondi a destinazione d'uso prevalente uffici, pari al 16,67%.

Infine, in riferimento al Rischio Climatico, si evidenzia una distribuzione maggiormente concentrata sul rischio "Medio-Basso".

Rischio ambientale e climatico Medio per asset class Uffici - FRA



Milano
Piazza Cordusio, 3

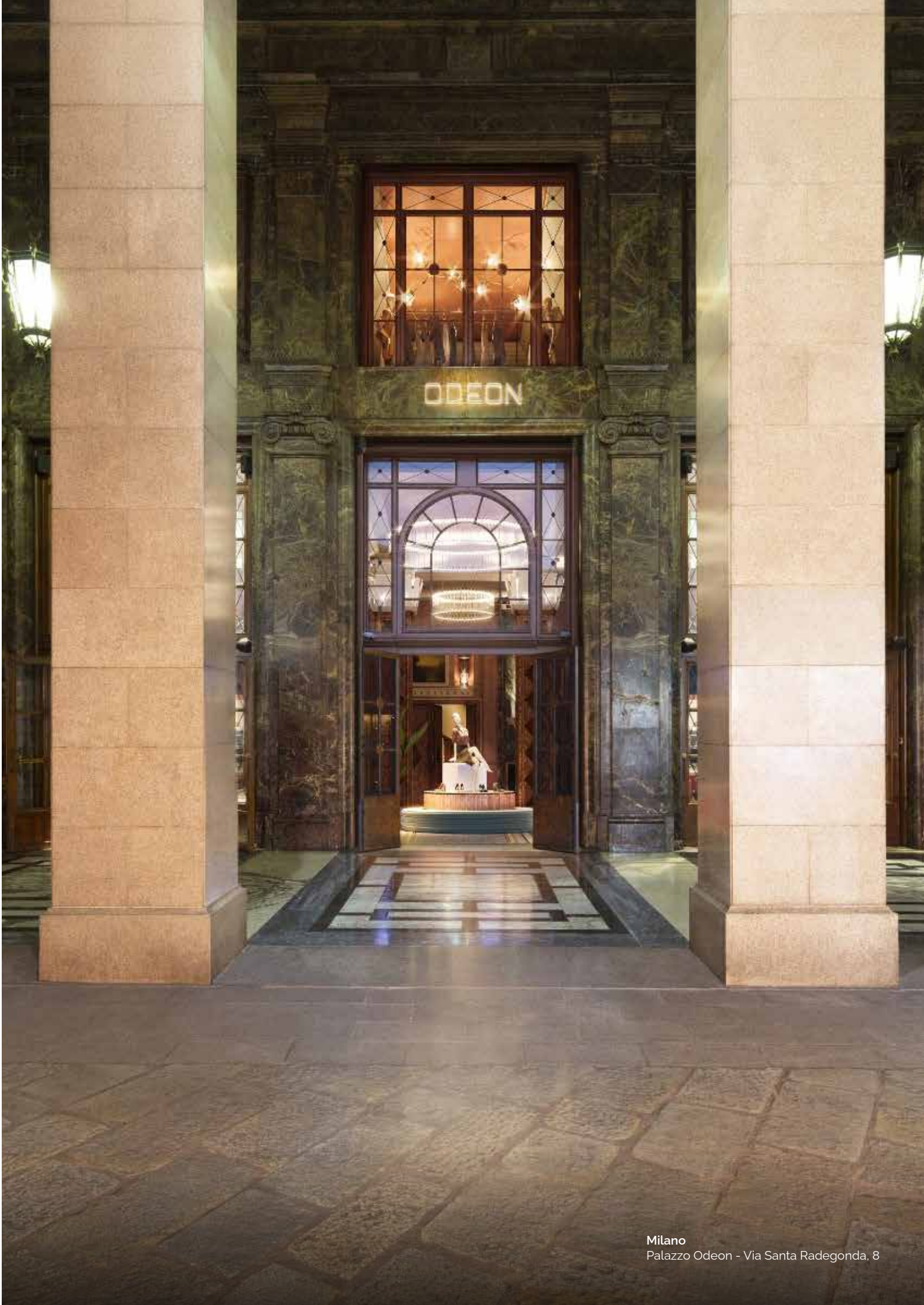
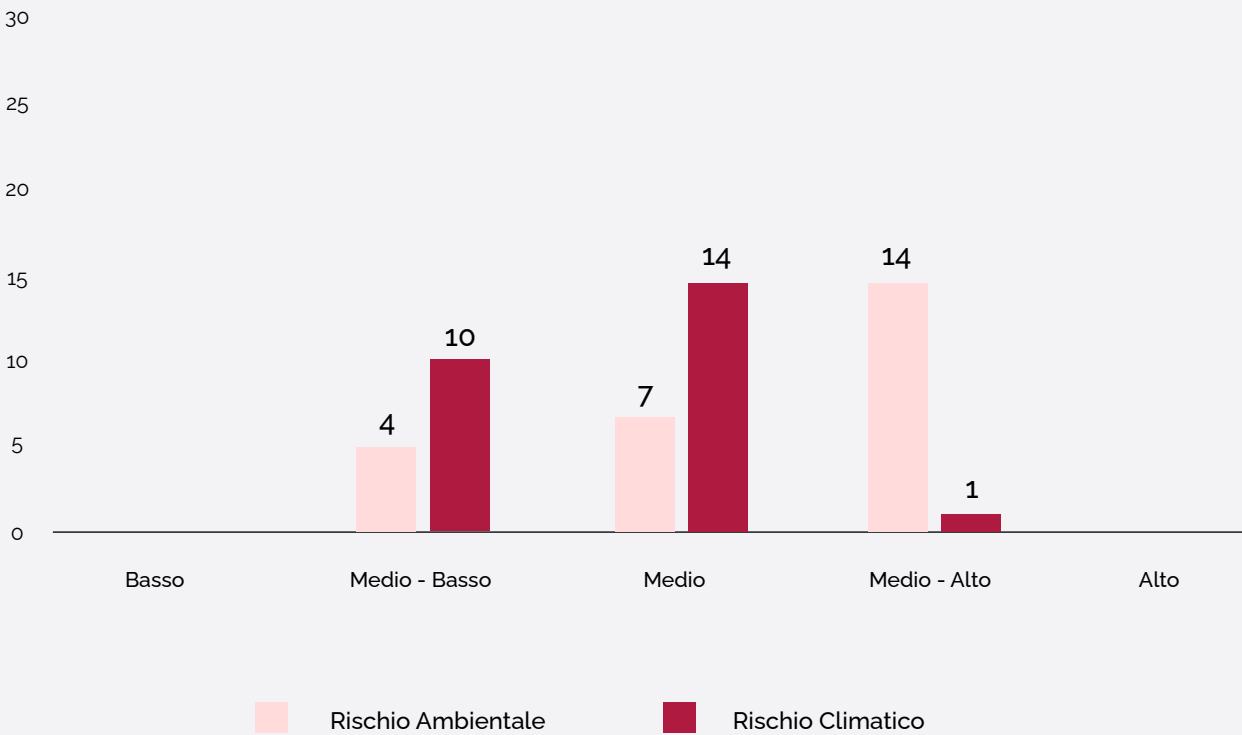
Logistica

Prendendo in considerazione i 25 Fondi a destinazione d'uso prevalente logistico (il valore di mercato dei Fondi rappresenta circa il 44,0% del valore di mercato totale), si osserva un Rischio di Sostenibilità complessivo maggiormente concentrato su un giudizio di rischio "Medio-Alto".

Osservando la distribuzione del Rischio Climatico si può notare come sia maggiormente concentrata

sulle classi di rischio "Medio" e "Medio-Basso"; mentre la distribuzione del Rischio Ambientale risulta in prevalenza valorizzata con giudizio di rischio "Medio-Alto" in considerazione del livello di efficienza energetica degli immobili.

Rischio ambientale e climatico Medio per asset class Logistica - FRA



Retail

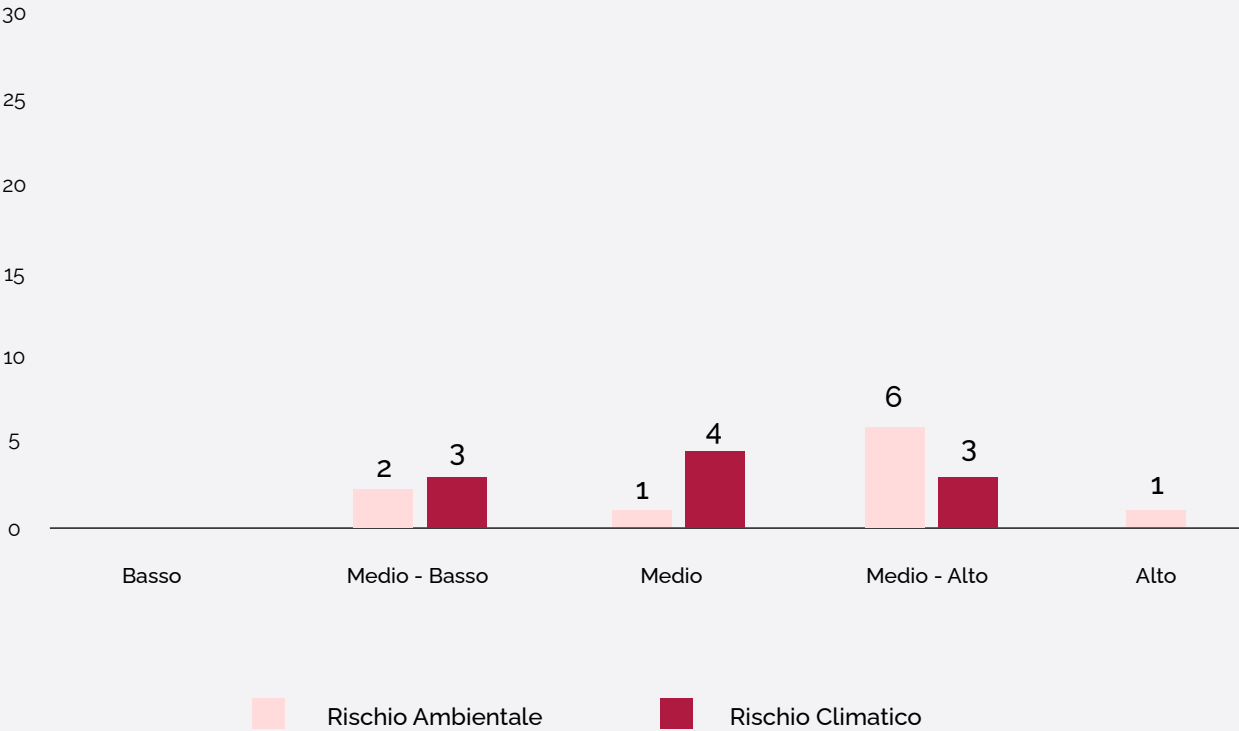
Con riferimento ai 10 Fondi a destinazione d'uso prevalente Retail (il valore di mercato attribuibile a tali Fondi rappresenta circa il 10,5% del valore di mercato complessivo), si segnala che essi presentano un Rischio di Sostenibilità prevalentemente concentrato su un giudizio di rischio "Medio" e "Medio-Alto", in lieve miglioramento rispetto al precedente Risk Assessment.

I Fondi che presentano un Rischio Ambientale pari ad "Alto" sono n. 1 su totale di 10 Fondi a

destinazione d'uso prevalente Retail, pari al 10%, motivato principalmente dell'assenza di certificazioni volontarie ESG (LEED, BREEAM), oltre a livelli di efficienza energetica degli immobili.

A livello di Rischio Climatico, i giudizi di rischio dei Fondi sono egualmente distribuiti nelle tre categorie di rischio "Medio-Basso", "Medio" e "Medio-Alto".

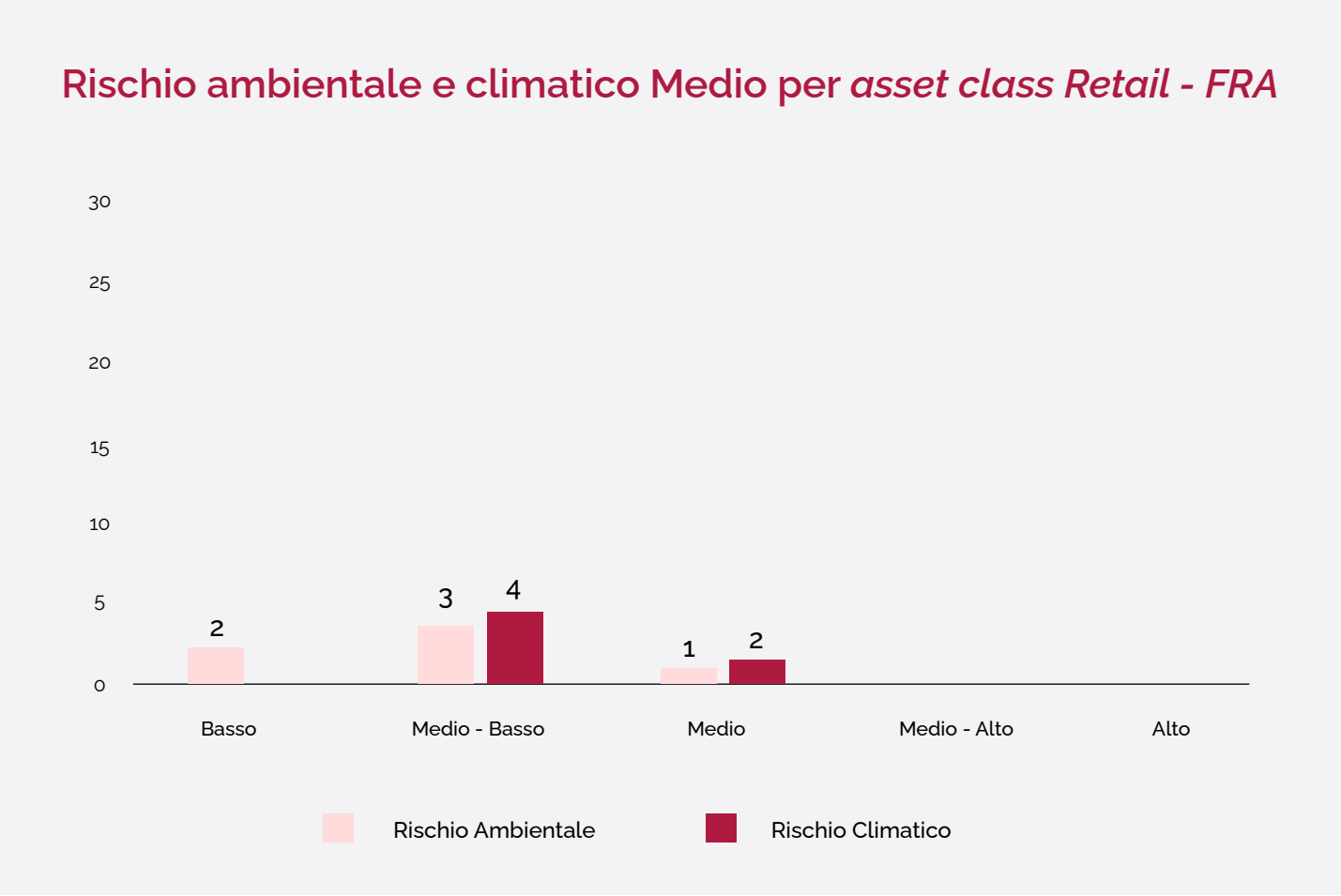
Rischio ambientale e climatico Medio per asset class Retail - FRA



Milano
Via Santa Margherita, 12

Hotel

In merito ai 6 Fondi con destinazione principale Hotel (il cui valore di mercato copre circa il 6,1% del valore di mercato complessivo), si osservano livelli di rischio ambientale e climatico pari a "Medio-Basso".



Rischio Fisico e di Transizione

L'analisi parametrica ha valutato per i fondi della SGR due componenti del Rischio Climatico: Rischio Fisico e Rischio di Transizione.

Rischio Fisico: Misura l'impatto economico sugli immobili dovuto all'aumento di eventi climatici estremi (alluvioni, ondate di calore, siccità). Per questa analisi è stato utilizzato lo scenario 2°C | REMIND | Below 2°C – *Physical Outcome: Aggressive*, che rappresenta l'ipotesi più severa in termini di danni fisici legati al cambiamento climatico.

Rischio di Transizione: Misura l'impatto economico derivante da nuove normative e politiche volte a

ridurre le emissioni di carbonio. È stato usato lo scenario 1,5°C | REMIND | Low Demand, che prevede forti cambiamenti nei consumi energetici e un percorso verso emissioni nette zero intorno al 2050.

Al 30 giugno 2025, per la maggior parte degli asset i valori sono basati sui dati proxy forniti da un provider specializzato, in quanto non sono ancora disponibili dati completi sui consumi reali.



Milano
Hotel MEMilan IL Duca - Piazza della Repubblica

3.6

Il nostro impegno verso la sostenibilità

Il nostro approccio alla sostenibilità

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 2025 Kryalos SGR ha intensificato il proprio impegno nel consolidamento delle attività ricorrenti avviate a partire dal 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, già signatory dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI), ha trasmesso il primo assessment, 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 Montefeltro, 6

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 aggiornata altresì in data 11 marzo

2024 al fine principale di integrare l'elenco dei componenti del Comitato ESG con il Responsabile della Funzione IT & Innovation. Da ultimo, come sopra menzionato, è stata ulteriormente aggiornata per l'esclusione e il divieto di qualunque forma di finanziamento alle Società Attenzionate, previ controlli e verifiche necessarie sia prima dell'entrata in relazione con le controparti della SGR (e dei FIA gestiti) sia in costanza di rapporto attraverso un monitoraggio costante delle stesse, anche avvalendosi di appositi tool in uso.

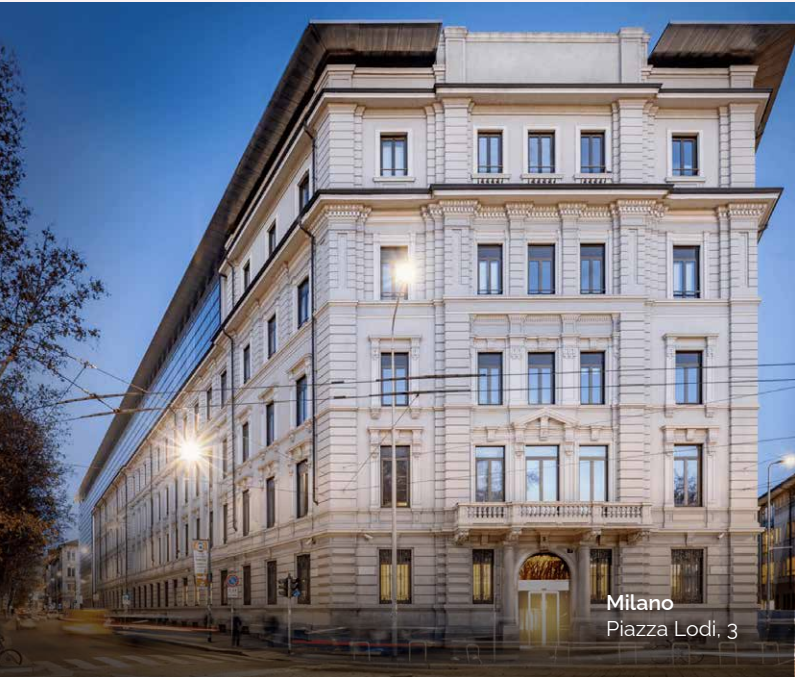
Attualmente, ogni volta che questa policy viene aggiornata, viene inviata una comunicazione ufficiale a tutti i dipendenti tramite e-mail, con l'invito a prenderne visione e ad approfondire le novità introdotte. All'interno del messaggio, vengono chiaramente evidenziati i temi materiali oggetto dell'aggiornamento, 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 2025.

Politica di Investimento Responsabile

Adottata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2022 al fine di disciplinare l'integrazione dei criteri ESG



Milano
Piazza Lodi, 3

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 13 novembre 2025 con l'obiettivo di (i) estendere le verifiche previste dalla policy per gli investimenti immobiliari alle operazioni di finanziamento immobiliare erogate da parte dei FIA di crediti gestiti dalla SGR (c.d. direct lending); in pratica le verifiche di sostenibilità vengono effettuate con riferimento agli immobili oggetto di finanziamento e (ii) migliorare le proprie prassi di investimento responsabile sulla base delle informazioni attenzionate dal PRI assessment. In particolare, in riferimento alla fase "post-investimento" del processo di investimento responsabile, è stato inserito un nuovo paragrafo che illustra l'approccio di stewardship adottato da Kryalos

SGR caratterizzato da una gestione attiva del portafoglio immobiliare volta al miglioramento continuo delle performance ambientali, sociali e di governance (ESG) dei propri asset. In particolare, la SGR concentra la propria azione su ambiti in cui può esercitare un'influenza diretta, quali l'efficienza energetica degli edifici e la sicurezza dei luoghi di lavoro.

Nuove Locazioni

Nella procedura "PR 27" la SGR ha introdotto una richiesta da anticipare ai potenziali conduttori con l'obiettivo in linea generale di avere una migliore fotografia delle loro richieste dal punto di vista ESG e di capire come gestire le loro esigenze anche sulla base della nostra realtà e il sistema impostato.

Il modulo ha l'obiettivo di raccogliere informazioni sul profilo ESG (Environmental, Social e Governance) del conduttore, ovvero dell'azienda che occupa o intende occupare l'immobile appartenente al fondo. Attraverso una serie di domande, il documento mira a comprendere in che misura l'entità integri principi di sostenibilità ambientale, sociale e di buona governance nello svolgimento delle proprie attività.

Inizialmente vengono richieste alcune informazioni generali, tra cui il nome del fondo, l'indirizzo dell'immobile e i dati identificativi del conduttore. Successivamente l'azienda è invitata a descrivere brevemente il proprio approccio alle tematiche ESG, indicando come tali aspetti vengano considerati nella gestione delle attività aziendali.

Il modulo verifica inoltre se l'azienda possieda certificazioni ESG o di sostenibilità, se effettui analisi dei rischi legati alla sostenibilità (come i rischi climatici o di transizione) e se



Bologna
Studentato - Via Gramsci, 6

abbia adottato politiche ESG specifiche o predisposto report di sostenibilità.

Vengono poi considerate alcune tematiche legate alla dimensione sociale, come la presenza di misure per garantire la salute e la sicurezza dei lavoratori e l'eventuale organizzazione di attività formative su temi ESG per dipendenti e collaboratori.

Infine, il questionario analizza alcuni aspetti di governance aziendale, verificando l'adozione di strumenti quali codici etici o di condotta, sistemi di monitoraggio dei consumi energetici o delle risorse e l'eventuale presenza di un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

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

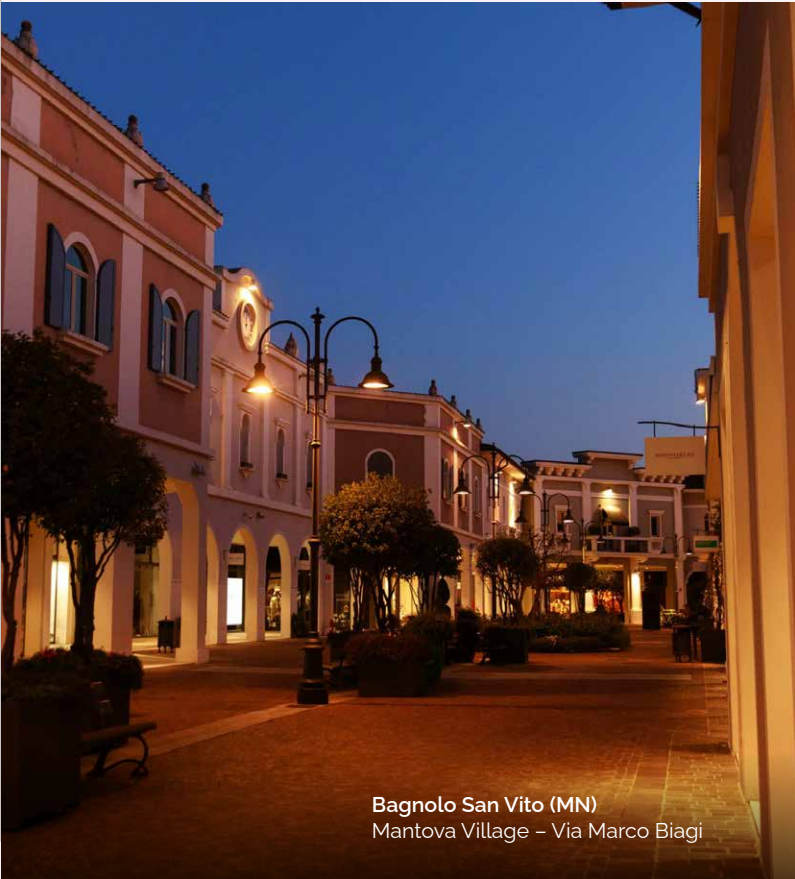
la SGR attraverso le seguenti attività ha dimostrato il suo impegno verso i diversi Stakeholders:

- erogazione ai dipendenti di formazione in ambito ESG;

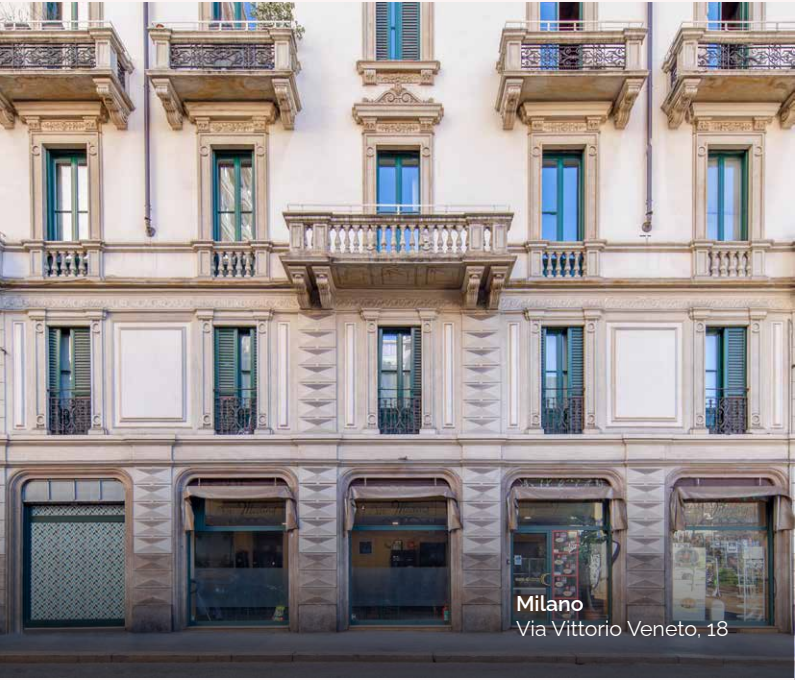
- pubblicazione di comunicati stampa in merito ad attività e sviluppi ESG relativi ai FIA e;
- convocazioni mensili del comitato ESG e predisposizione di relativi verbali.

Piano di Sostenibilità

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.



Bagnolo San Vito (MN)
Mantova Village - Via Marco Biagi



Milano
Via Vittorio Veneto, 18

Kryalos ha elaborato e adottato un primo Piano di Sostenibilità 2023-2025 - approvato 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. Nel corso del triennio 2023-2025 la SGR ha curato le iniziative previste dal primo Piano di Sostenibilità adottato, raggiungendo tutti gli obiettivi programmati. Volgendo al termine il triennio di riferimento del primo Piano di Sostenibilità, nel 2025 Kryalos ha provveduto alla elaborazione del nuovo Piano di Sostenibilità per il triennio 2026-2028 prevedendo inter alia l'integrazione delle seguenti nuove attività:

- la quantificazione delle emissioni di gas a effetto serra (GHG) associate agli edifici gestiti, al fine di valutare l'impatto ambientale del portafoglio immobiliare e supportare future strategie di decarbonizzazione;

- con riferimento ai FIA di credito, la promozione, compatibilmente con la strategia di gestione e il Business Plan di ciascun FIA, di pratiche ESG da parte dei borrower, con l'obiettivo di ottenere certificazioni ESG riconosciute per immobili oggetto di sviluppo o riqualificazione di entità rilevante;
- la valutazione ed eventuale integrazione delle informazioni ESG da richiedere al fornitore con particolare riferimento al (i) codice etico e/o codice di condotta, (ii) modello organizzativo e di gestione e controllo ex d.lgs. 231/2001 e (iii) bilancio di sostenibilità.

In continuità con il percorso intrapreso, nella definizione del Piano di Sostenibilità 2026-2028 la SGR ha tenuto conto anche del documento pubblicato dalla Banca d'Italia nell'agosto 2025 intitolato "Piani d'azione sull'integrazione dei rischi climatici e ambientali nei processi aziendali degli intermediari non bancari: principali evidenze campionarie e nuove buone prassi". Il Piano integra, pertanto, le nuove buone prassi individuate dall'Autorità, aggiuntive rispetto a quelle già riportate nel documento di dicembre 2023, assicurando un allineamento costante alle aspettative di vigilanza e all'evoluzione degli standard di settore.

In un'ottica di continuo miglioramento, Kryalos ha aggiornato i propri obiettivi di sostenibilità adottando target di natura quantitativa, così da rendere più puntuale e monitorabile la misurazione delle performance ESG della SGR. Il Piano di Sostenibilità 2026-2028 conferma la struttura basata sui tre pillar **Environmental, Social e Governance** e definisce, in coerenza con gli SDGs selezionati dalla società, obiettivi specifici per ciascuna area di intervento:

- per le tematiche **Environmental** nel triennio di riferimento la SGR si impegnerà a rafforzare il proprio contributo ambientale integrando in modo sistematico le considerazioni ESG nei processi di gestione dei FIA.
- sul fronte **Social** la SGR ha confermato il proprio impegno verso il benessere e la crescita delle persone, programmando un piano di formazione nel triennio su tematiche rilevanti per l'attività aziendale e promuovendo iniziative annuali di team building per rafforzare collaborazione e coesione interna.
- in ambito **Governance** la SGR continuerà a promuovere strategie di investimento sostenibile, sensibilizzando gli investitori verso fondi classificabili ai sensi dell'Art. 8 SFDR. Verrà redatto il Bilancio di Sostenibilità come strumento di trasparenza e rendicontazione, mentre l'adozione di obiettivi MBO collegati ai temi ESG rafforzerà ulteriormente il legame tra performance sostenibile e sistema incentivante.

Signatory del PRI

Nel 2024 Kryalos ha rafforzato il proprio impegno verso la sostenibilità aderendo ai Principi per l'Investimento Responsabile (PRI), un passo significativo nell'evoluzione della propria strategia ESG. L'adesione ai PRI testimonia la volontà della società di integrare in modo sistematico i criteri ambientali, sociali e di governance nei processi decisionali e nelle attività di investimento, allineandosi agli standard internazionali più avanzati in materia di sostenibilità. Tale scelta rafforza la trasparenza, la responsabilità e la capacità di generare valore di lungo periodo per investitori e stakeholder.

Nel giugno 2025 Kryalos ha completato il primo submit del Transparency Report dei PRI, proseguendo il percorso avviato l'anno precedente e consolidando ulteriormente il proprio impegno verso l'allineamento ai principali framework internazionali in ambito ESG. Con questo passo, la società conferma la propria determinazione a mantenere processi di investimento coerenti con le migliori pratiche globali e ad assicurare un elevato livello di accountability nelle proprie attività.

Riclassificazione ex art. 8 SFDR

Complessivamente Kryalos ha riclassificato ex art. 8 SFDR n. 4 fondi dalla stessa gestiti. Nel 2025 non sono stati riclassificati altri fondi in vista degli aggiornamenti normativi preannunciati per il 2026.

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:

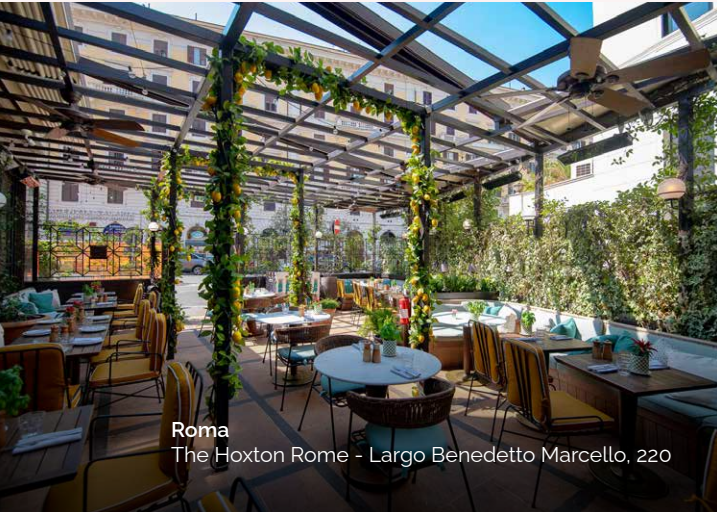
- politiche in materia di rischi di sostenibilità;
- effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità;
- integrazione dei rischi di sostenibilità nelle politiche di remunerazione.

Tale comunicazione è stata aggiornata da ultimo il 21 di gennaio 2026.

Richiamo di attenzione “adeguamento agli obblighi in materia di “finanza sostenibile” da parte dei gestori” della Consob

In data 11 febbraio 2025, la Consob ha pubblicato il richiamo di attenzione n. 1/25 in materia di “adeguamento agli obblighi in materia di “finanza sostenibile” da parte dei gestori” (di seguito, il “Richiamo di Attenzione”), che si rivolge a tutti i gestori di OICR (sia FIA che UCITS).

Con il Richiamo di Attenzione, la Consob, alla



Roma
The Hoxton Rome - Largo Benedetto Marcello, 220

luce dell'esperienza di vigilanza maturata, ha individuato alcune good e poor practices “utili a supportare i gestori nell'adozione di modalità applicative maggiormente coerenti ed evolute, ai fini di una migliore conformità alla disciplina” in materia di finanza sostenibile.

Al riguardo, il Richiamo di Attenzione e le relative “Good practices” e “Poor practices” identificate dalla Consob sono state valutate dalle competenti funzioni della SGR, che hanno confermato che l'informativa ed il processo decisionale della SGR sono già allineate alle raccomandazioni della Consob per quanto applicabili.

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



Agnani (FR)
Località Fonnaina - Via Paduni, 13

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

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

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

Al Consiglio di Amministrazione, al quale spetta di considerare le questioni legate al clima durante la revisione e l'orientamento della strategia, dei principali piani d'azione, delle politiche di gestione del rischio,

dei budget annuali e dei piani aziendali, nonché nell'impostazione degli obiettivi di performance dell'organizzazione, sono affiancati tre comitati endo-consiliari, e cioè il Comitato Nomine, il Comitato Rischi e il Comitato Remunerazioni. Come sopra anticipato, Kryalos SGR prevede l'attribuzione di espliciti compiti in materia ESG per i profili di competenza anche ai suddetti Comitati Rischi e Remunerazioni, chiamati a supportare il Consiglio di Amministrazione – rispettivamente – in relazione ai rischi di sostenibilità e nell'adozione di politiche e prassi di remunerazione che stimolano comportamenti coerenti con l'approccio di sostenibilità adottato.

Ruolo del Management

Kryalos SGR ha rafforzato la propria governance ESG individuando nel 2022 un Responsabile ESG, incaricato di integrare la sostenibilità all'interno della Società e



San Donato Milanese (MI)
V Palazzo Uffici - Via Emilia, 1

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 rimanda 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.



Parma
La Galleria - Via Emilia Est, 7B

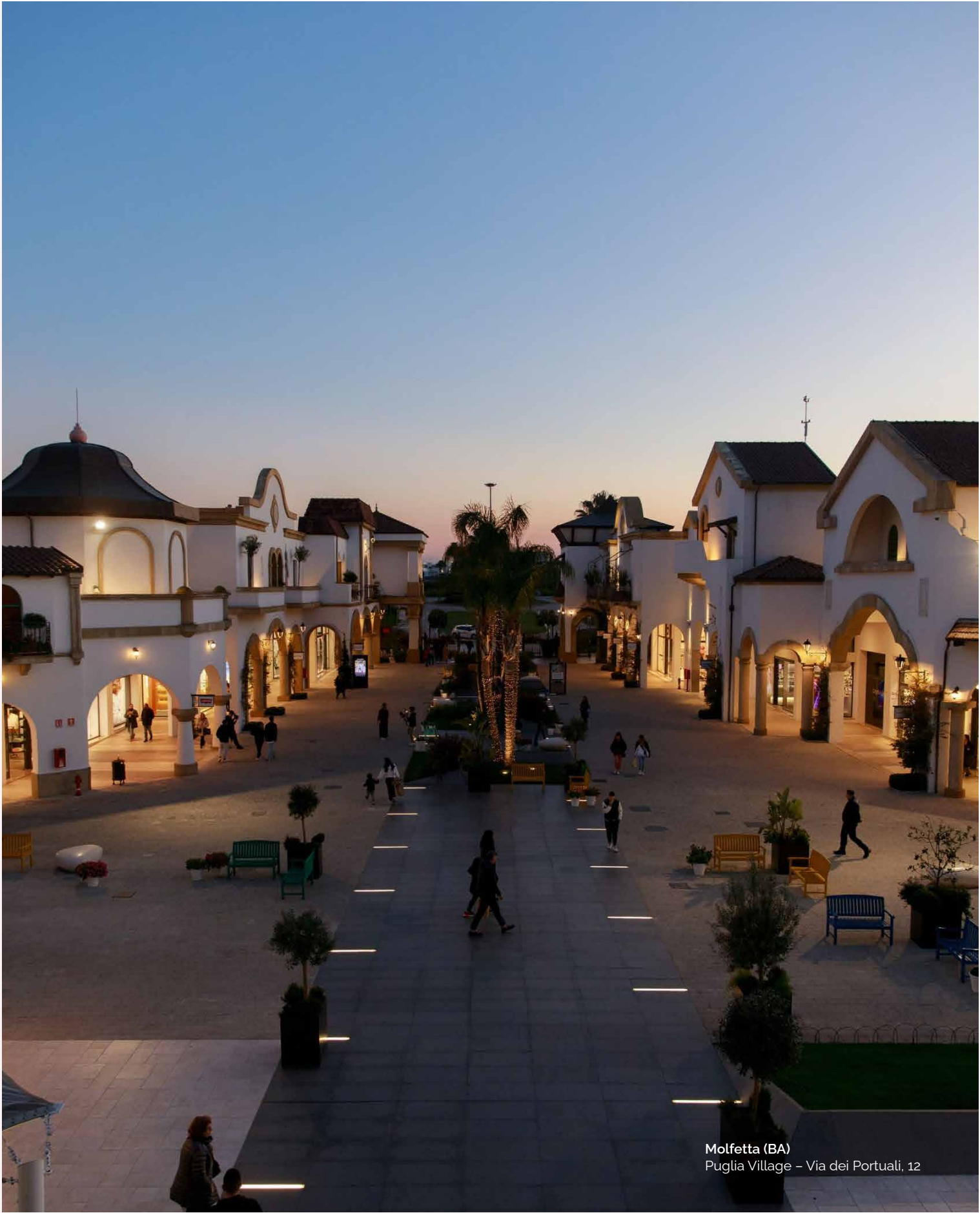


Fara Olivana (BG)
Via Enzo Ferrari, 33/35/37

Metriche e obiettivi

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

- Uno specifico assessment ESG sugli asset oggetto di potenziale investimento, cioè un documento che riporta le metriche utilizzate per valutare le caratteristiche ambientali, oltre a quelle sociali e di governance dello specifico asset. Nel dettaglio: consumi energetici, consumi idrici, emissioni, gestione rifiuti, impatto sulla biodiversità;
- Per quanto riguarda gli obiettivi legati al clima, l'Azienda ha ideato un Piano di Sostenibilità. Relativamente al Pillar Environmental la Società prevede i seguenti obiettivi:
- svolgimento di incontri annuali con i conduttori al fine di sensibilizzarli in relazione alle performance ESG degli asset e identificare i potenziali interventi per la riduzione degli impatti ambientali;
- ampliamento e mantenimento degli immobili sottoposti ad un progetto di riqualificazione o di nuova costruzione in possesso di certificazioni di sostenibilità, tra cui BREEAM, LEED, WELL, GRESB;
- svolgimento, in fase di investimento, di una Due Diligence ESG da affiancare all'attività di Due Diligence tecnica.



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

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.



Milano
Bastioni di Porta Nuova, 21

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



Analisi di materialità

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

Nel corso del 2025 il Comitato ESG, ha ripercorso il processo di definizione dei temi materiali e i relativi impatti. In particolare, sono stati confermati gli impatti analizzati lo scorso anno.

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 2025	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 • Rigenerazione e riciclo degli asset aziendali contestualmente al cambio sede operativa

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.	Nel corso del 2025, Kryalos ha preso parte a diverse iniziative rivolte a giovani e soggetti in condizioni di fragilità. Di seguito l'elenco di tali interventi: • Donazione alla “Fondazione G. e D. De Marchi”; • Progetto Ri-nascita; • Mileway Italian Lakes Challenge; • Attività di formazione e recruiting presso le Università; • Relay Marathon; • Giornata mondiale dell'ambiente; • PittaRosso Pink Parade; • Donazione con AVIS. Per maggiori dettagli, 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 Fornitori, 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 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.
--	--	---

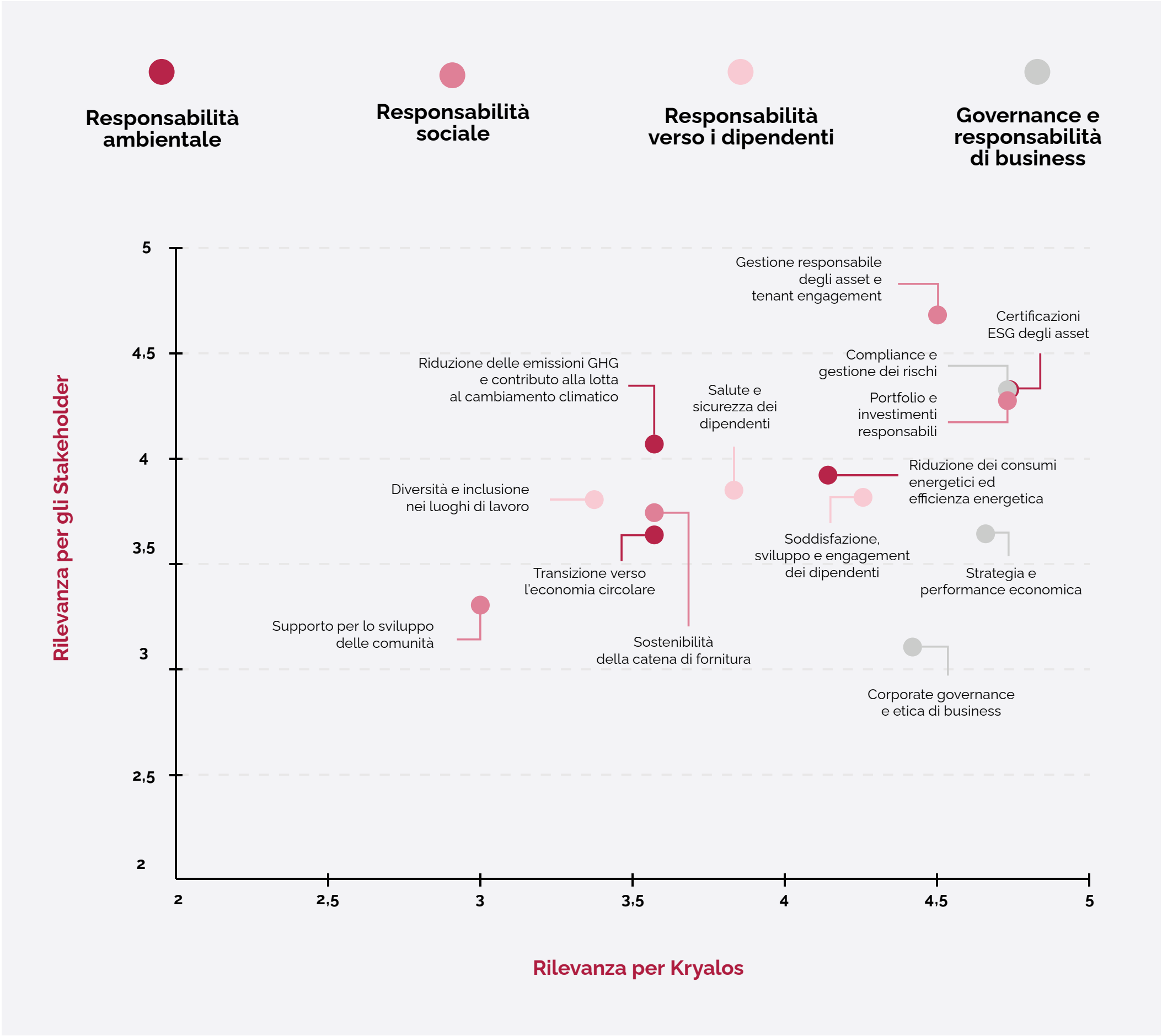
Matrice di materialità

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.





Nel corso del 2025 Kryalos ha mantenuto il proprio impegno sui temi dell'inclusione, dell'equità e della governance, riconoscendo il valore strategico di una cultura aziendale fondata sul rispetto, sulla collaborazione, sulla legittimazione e sulla responsabilità, che rappresentano i nostri valori. Una governance solida e inclusiva è per noi un presupposto essenziale per affrontare la complessità e sostenere una crescita equilibrata.

Promuoviamo un ambiente di lavoro in cui le differenze rappresentano leve di collaborazione, apprendimento e innovazione e una risorsa tramite cui le persone possano esprimere il proprio potenziale. È proprio dall'incontro tra queste differenze che nasce il nostro valore. La definizione condivisa dei valori aziendali e l'attenzione alla comunicazione interna sono elementi chiave per tradurre i principi ESG in comportamenti concreti e quotidiani.

Stefania Scocca

Senior Managing Director /
General Counsel & HR Director



Nel 2025 Kryalos ha continuato a rafforzare il legame tra performance economico-finanziarie e sostenibilità, nella convinzione che la qualità dei dati e la trasparenza siano fattori determinanti per la fiducia degli investitori. L'integrazione dei criteri ESG nella rendicontazione e nei processi di controllo è ormai parte strutturale del nostro modello di gestione.

Il nostro impegno è orientato a fornire informazioni sempre più chiare, affidabili e comparabili, capaci di supportare decisioni di investimento consapevoli e responsabili, in un contesto normativo e di mercato in costante evoluzione.

Sonia Ginelli

Senior Managing Director /
Finance & Administration & Board Member



Social



Cadenabbia (Como)
Hotel The Lake Como EDITION

04

4.1

Supporto per lo sviluppo delle comunità

Donazioni e attività di formazione

Kryalos dedica particolare attenzione agli effetti delle proprie attività sulla collettività e sui territori in cui opera, promuovendo iniziative a sostegno dello sviluppo delle comunità locali secondo una prospettiva ESG. Tali iniziative mirano a favorire il benessere sociale, rafforzare la coesione e contribuire allo sviluppo del territorio. Nel corso del 2025, l'impegno della Società si è concretizzato in una serie di interventi significativi e ricorrenti, rivolti in particolare a università, giovani e soggetti in condizioni di fragilità, come illustrato nei paragrafi seguenti.



Progetto Ri-nascita

Nel corso del 2025, l'impegno della Società si è concretizzato in una serie di interventi significativi e ricorrenti:

Mileway Italian Lakes Challenge

Kryalos ha supportato l'iniziativa benefica promossa da Mileway, uno dei suoi partner più storici, in occasione dell'**Italian Lakes Challenge**, in programma dal 26 al 28 giugno 2025. La challenge ciclistica si proponeva di raccogliere 70.000 euro ed era finalizzata a sostenere le attività di Habitat for Humanity Great Britain, organizzazione internazionale impegnata nella lotta contro la povertà abitativa e l'emarginazione sociale. Come già fatto nel 2024, Kryalos ha scelto di supportare l'evento benefico attraverso una donazione a favore di questa causa.

Progetto Ri-nascita

A dicembre Kryalos ha sostenuto il **progetto Ri-Nascita**, un'iniziativa nata per offrire un nuovo inizio a donne che stanno uscendo da situazioni di violenza domestica, restituendo loro serenità, autonomia economica e abitativa. Il progetto è stato ideato da SVS Donna Aiuta Donna e da CADMI – Casa di Accoglienza delle Donne Maltrattate, due tra i più importanti centri antiviolenza italiani, insieme all'associazione sportiva Campacavallo. Ogni anno queste realtà supportano oltre 1.200 donne nel percorso di protezione e rinascita. Il cuore del progetto è la Cascina Carpana, un bene storico nel Comune di Milano, concessa per 90 anni alle associazioni promotrici. Qui 10 donne e i loro figli potranno vivere in un ambiente protetto; 90 donne ogni anno riceveranno formazione professionalizzante; saranno sviluppate attività lavorative come ristorazione, laboratori artigianali, pet therapy, equitazione, economia circolare. L'obiettivo è restituire autonomia economica, abitativa e psicologica, costruendo percorsi di vera indipendenza.

Kryalos ha contribuito con una donazione allo sviluppo del progetto e alla realizzazione della Cascina, agendo inoltre in collaborazione con Il Quotidiano Immobiliare per coinvolgere l'intera filiera del real estate (investitori, sviluppatori, professionisti e aziende del settore) al fine di convogliare risorse, competenze e donazioni in questo progetto per accelerare l'apertura della struttura e favorire un impatto sociale duraturo.

Donazione alla Fondazione G. e D. De Marchi

Come negli anni precedenti, in occasione delle festività natalizie del 2025 Kryalos SGR ha rinnovato il proprio sostegno alla **Fondazione G. e D. De Marchi** attraverso una donazione. Da oltre quarant'anni la Fondazione affianca i bambini affetti da gravi patologie croniche in cura presso la Clinica Pediatrica De Marchi del Policlinico di Milano, garantendo loro il miglior supporto assistenziale possibile. L'impegno di Kryalos a favore della Fondazione si è inoltre esteso alla partecipazione alla Staffetta della Milano Marathon, svoltasi il 6 aprile 2025.

Attività di formazione e recruiting presso le Università

Con riferimento alle attività di formazione e recruiting, Kryalos prosegue la collaborazione attiva da diversi anni con l'Università LUISS di Roma. In tale ambito, con cadenza annuale, il Senior Managing Director Fund Management & Advisory Alberto Lupi, tiene una lezione sul business case di Kryalos rivolta agli studenti del Master in Corporate Finance e Banking.

Nel mese di aprile 2025 alcuni professionisti del team Fund Management hanno inoltre incontrato gli studenti del corso di Real Estate Finance dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, presentando un business case dedicato a Kryalos. Durante l'incontro sono state illustrate le attività della Società, con un focus su progetti specifici e sulla condivisione dell'esperienza professionale maturata sul campo. Gli studenti

hanno così avuto l'opportunità di approfondire il lavoro quotidiano nel settore immobiliare e di confrontarsi sui principali trend che hanno caratterizzato l'evoluzione del mercato. Sempre nel mese di aprile 2025 alcuni dipendenti di Kryalos hanno preso parte a Bocconi&Jobs, l'evento di recruiting e networking organizzato dall'Università Bocconi in collaborazione con il Bocconi Career Services, che consente agli employer di incontrare giovani talenti e potenziali candidati. Anche quest'anno l'iniziativa ha rappresentato un'occasione di confronto diretto con studenti e neolaureati all'interno del campus, permettendo alla Società di presentare le opportunità di stage, raccogliere candidature e illustrare la realtà aziendale e la mission di Kryalos.



Bocconi&Jobs - Università Bocconi Milano

Eventi a scopo benefico

Relay Marathon

Il 6 aprile 2025 Kryalos ha partecipato con 3 squadre 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 Fund Management & Advisory di Kryalos. Con l'occasione la Società ha sostenuto la Fondazione De Marchi, contribuendo alla realizzazione del più bel Reparto Pediatrico del Mondo all'interno del Nuovo Policlinico di Milano. Kryalos partecipa da diversi anni 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.

Giornata mondiale dell'ambiente

Il 5 giugno in occasione della **giornata mondiale dell'ambiente**, Kryalos ha regalato una piantina di edera ad ogni dipendente. Un piccolo gesto green che parla di connessione, cura e crescita e che intende stimolare un piccolo contributo individuale alla natura, rafforzando il senso di responsabilità collettiva verso il pianeta. È stata scelta l'edera perché è una pianta rampicante resistente, sempreverde e anche mellifera ("amica" delle api e degli insetti impollinatori): fiorendo tardivamente a settembre-ottobre, quando la maggior parte delle piante ha già smesso di produrre nettare, rappresenta una fonte molto importante di questa sostanza e di polline prima dell'inverno, favorendo quindi la biodiversità.



Relay Marathon Milano



Giornata mondiale dell'ambiente

PittaRosso Pink Parade

Domenica 19 ottobre 2025, 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 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.



PittaRosso Pink Parade 2025

Donazione con AVIS

Il 31 ottobre, insieme a J.P. Morgan, la Società ha scelto di supportare **AVIS Milano** organizzando una giornata di donazione del sangue direttamente in azienda.

Un'iniziativa che ha coinvolto tante persone, accomunate dal desiderio di fare qualcosa di concreto per gli altri, e che si è trasformata in un momento autentico di condivisione, responsabilità e comunità.

Un piccolo gesto di solidarietà che richiede solo pochi minuti, ma che può fare davvero la differenza, nonché un impegno di responsabilità sociale e un modo per trasformare i valori aziendali in azioni che possono realmente contribuire al benessere della città e della comunità in cui operiamo.



Donazione con AVIS Milano



Donazione con AVIS Milano

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 2025, Kryalos conta **126 lavoratori** di cui 124 dipendenti, in **aumento del 6% rispetto al 2024**. Il **99% dei dipendenti è assunto con contratto a tempo indeterminato** e il **100% 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. La metà delle risorse è rappresentata dalla categoria professionale degli impiegati, in linea con le tendenze di settore. Rispetto alla composizione per genere, il rapporto uomo – donna risulta pressoché bilanciato con un **44% di dipendenti donne**.

Nel 2025, Kryalos ha registrato **21 nuove assunzioni di cui 9 costituite da dipendenti di genere femminile**. Durante il 2025 si sono registrate 12 cessazioni con un turnover in uscita del 10%.

DATI 2025

126 lavoratori
di cui 124 dipendenti

in aumento del 6%
rispetto al 2024

44%

dipendenti
donne

99%

dipendenti
assunti a tempo
indeterminato

100%

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 ha definito 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.

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.



Rispetto dell'identità della persona



Rispetto della diversità della persona





Attrazione dei talenti - lezioni universitarie

Kryalos SGR collabora inoltre con le principali Università (Bocconi, Politecnico di Milano e Università Cattolica in primis) per la ricerca di nuovi talenti e partecipa all'evento Bocconi&Job organizzato dall'Università Bocconi, coinvolgendo le risorse di più funzioni aziendali affinché diventino veri e propri ambasciatori della Società nell'interfacciarsi con la platea di studenti e neolaureati potenzialmente interessati al mondo del real estate. A testimonianza dell'efficacia del processo di selezione dei candidati più giovani, nel 2025 vi sono stati 17 stagisti.

Consapevole delle sfide che caratterizzano la fase iniziale di inserimento in una nuova organizzazione, Kryalos promuove un ambiente inclusivo volto a favorire una rapida integrazione dei nuovi assunti nel contesto aziendale. A tal fine, a partire da gennaio 2023, la Società ha introdotto un percorso di onboarding strutturato, articolato in momenti di accoglienza, condivisione e socializzazione che coinvolgono trasversalmente tutte le nuove risorse.

Il processo prevede, tra le principali iniziative, l'assegnazione a ciascun neoassunto di un tutor dedicato appartenente all'area di inserimento, con il compito di supportare l'apprendimento delle attività operative e agevolare l'inserimento nella nuova realtà lavorativa. In aggiunta, ogni postazione di lavoro viene predisposta con un welcome kit, comprensivo di materiali informativi utili all'orientamento e di gadget brandizzati Kryalos.

Sono inoltre programmati incontri di presentazione con i referenti delle diverse aree aziendali, finalizzati a offrire una visione d'insieme delle attività svolte dalle stesse. Tali momenti favoriscono lo scambio e il confronto anche con il personale già presente in azienda, rafforzando il senso di appartenenza e il coinvolgimento attivo nella rappresentazione dell'organizzazione, della sua struttura e dei suoi valori.

Coffee with CEO

Dopo il successo del 2024, a luglio 2025 è stato organizzato un incontro tra l'AD di Kryalos **Paolo Bottelli** e i new joiners della Società, 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 acquistino 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.



Coffee with CEO

4.3.2

Formazione e sviluppo

Nel corso del 2025 sono state erogate in media 39 ore di formazione per dipendente, con una quota pari a quasi la metà dedicata allo sviluppo delle soft skills. Accanto alla formazione obbligatoria, regolarmente garantita, Kryalos ha rinnovato il proprio impegno nella valorizzazione e nel coinvolgimento delle persone, promuovendo percorsi formativi su temi quali ascolto e comunicazione efficace, intelligenza emotiva, self leadership e gestione dello stress, nonché lingua inglese, che hanno coinvolto complessivamente 79 dipendenti.

L'intera popolazione aziendale è stata inoltre destinataria di una formazione annuale asincrona sui rischi informatici, finalizzata a rafforzare la consapevolezza diffusa in materia di cyber security e di corretti comportamenti digitali.

In coerenza con l'obiettivo di sviluppare uno stile di leadership carismatico ed efficace, anche nel

39

ore di formazione
obbligatoria per
ciascun dipendente

79

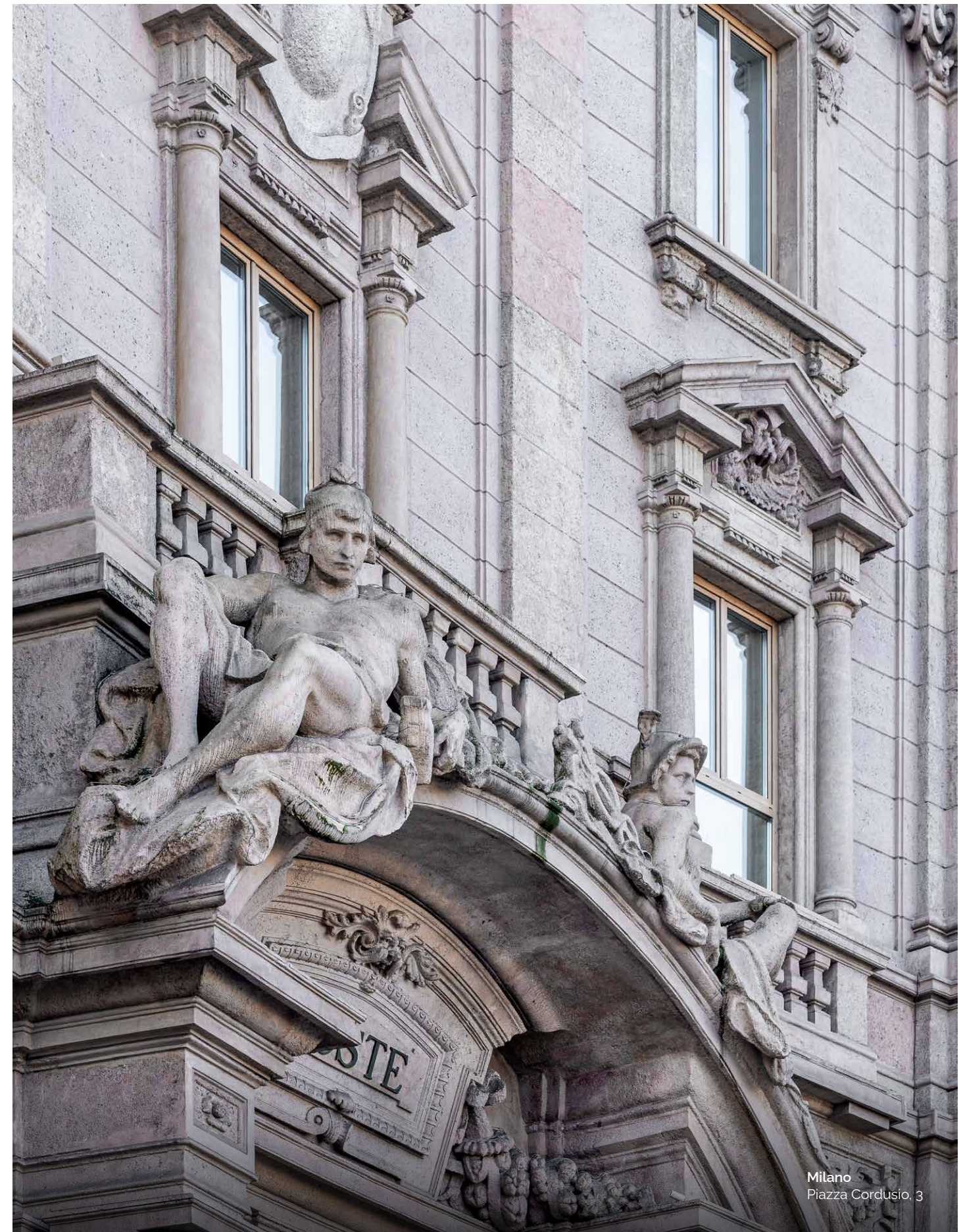
dipendenti che
hanno partecipato a
corsi di formazione
non obbligatori

2025 la Società ha individuato un manager cui destinare uno specifico percorso di Executive Coaching.

Particolare attenzione è stata dedicata ai temi della salute e del benessere: nel mese di marzo è stata proposta a tutti i dipendenti la masterclass "Alimentazione e performance", seguita a maggio dalla masterclass "Alla scoperta del sonno", entrambe condotte da un medico nutrizionista. Nel mese di aprile, inoltre, i dipendenti sono stati coinvolti in una step challenge, organizzata per squadre, con il monitoraggio dei risultati tramite un'app dedicata; al termine dell'iniziativa, Kryalos ha premiato la squadra che ha totalizzato il maggior numero di passi.

Nel mese di ottobre 2025, a tutta la popolazione aziendale è stato infine erogato un momento formativo sul tema "D&I e Parità di Genere".

Per il 2026, Kryalos prevede di dare continuità ai percorsi già intrapresi nel 2025, mantenendo un'offerta formativa strutturata e specializzante, differenziata per livelli professionali, e proseguendo nel rafforzamento della cultura aziendale sui temi ESG, della Parità di Genere e della Diversity & Inclusion, approfondendo in particolar modo il tema della convivenza delle diverse generazioni nel luogo di lavoro.



4.3.3

Soddisfazione ed engagement



Kryalos Conference 2025

Nel febbraio 2025 si è svolta la Kryalos Conference, un evento rivolto all'intera popolazione aziendale, concepito come momento di confronto e condivisione sul percorso della Società. L'iniziativa ha rappresentato un'occasione per approfondire la direzione strategica e le prospettive future, analizzare i principali risultati conseguiti e le sfide affrontate, nonché aggiornare i dipendenti sull'andamento complessivo e sulle priorità aziendali. L'evento ha inoltre favorito il rafforzamento del senso di appartenenza, promuovendo la condivisione di valori, vision e mission di Kryalos.

Nel giugno 2025, Kryalos ha organizzato il terzo team building aziendale in presenza, ospitato presso una location esterna. In continuità con le edizioni precedenti — dedicate rispettivamente

nel 2023 al valore del teamwork e nel 2024 al respect — l'evento del 2025, denominato "Kryalos Mountain Retreat", è stato incentrato sul valore dell'empowerment. I dipendenti, suddivisi in squadre, hanno preso parte a diverse attività e sfide, tra le quali, a titolo esemplificativo, tiro alla fune, percorso a ostacoli e calcio balilla. Parallelamente, è stata promossa una riflessione sul ruolo dell'empowerment all'interno dei team, con il riconoscimento dei colleghi che si sono distinti per la capacità di incoraggiare, supportare e valorizzare i compagni di squadra.

La Società intende portare avanti anche nei prossimi anni l'organizzazione di iniziative annuali di team building, utilizzando i valori di Kryalos come elemento guida per la progettazione dei

contenuti e delle attività formative.

Nel corso del 2025, Kryalos ha inoltre confermato l'organizzazione di momenti informali di socializzazione, quali gli aperitivi in terrazza rivolti a tutto il team, con l'obiettivo di favorire occasioni di convivialità e agevolare l'integrazione dei neoassunti.

Infine, anche nel 2025, in prossimità della pausa estiva, la Società ha somministrato una survey interna finalizzata a rilevare la percezione dei dipendenti sui temi delle pari opportunità e della parità di genere, i cui risultati rappresentano una base di riferimento per la definizione di future iniziative coerenti con i bisogni emersi.



Kryalos Mountain Retreat 2025

Kryalos al Cinema

Il 17 aprile la Società ha organizzato una mattinata al cinema presso la Cineteca Milano Arlecchino, per la visione del film "Green Book".

La scelta è ricaduta su questo film perché, pur essendo ambientato nell'America degli anni '60, affronta temi ancora attuali: il pregiudizio, l'ignoranza, ma anche la possibilità di superare le barriere grazie al dialogo e alla conoscenza dell'altro. Green Book ricorda che l'inclusione non è solo una parola, ma un cammino. E a volte questo cammino comincia proprio da una conversazione, da un viaggio insieme, o da una persona che decide di mettersi in gioco per capire l'altro.

L'evento ha registrato una buona partecipazione da parte del team che ha seguito con interesse la narrazione e ha partecipato attivamente al momento di confronto finale, condividendo riflessioni profonde e sincere.



Kryalos al cinema



Nel corso del 2025, Kryalos ha confermato l'organizzazione di momenti informali di socializzazione, con l'obiettivo di favorire occasioni di convivialità e agevolare l'integrazione dei neoassunti.



continuo e strutturato tra i Responsabili di Area, finalizzato alla condivisione trasparente delle valutazioni sulle performance e sui contributi individuali, a garanzia di uno sviluppo dei percorsi di carriera organico e sostenibile.

Con cadenza annuale, tutti i dipendenti — ad eccezione delle risorse cui è eventualmente riconosciuto un bonus discrezionale — ricevono ed discutono una scheda di MBO contenente gli obiettivi individuali assegnati. Kryalos attribuisce particolare rilevanza alla valorizzazione delle persone, assicurando equità, coerenza e imparzialità nei processi di valutazione.

In quest'ottica, a partire dal 2021, le promozioni al ruolo di dirigente sono oggetto di specifici momenti di calibra-

tion, che coinvolgono i Responsabili di area. Tali confronti consentono di valutare in modo strutturato e condiviso sia la performance quantitativa (raggiungimento degli MBO) sia quella qualitativa, legata ai comportamenti e all'aderenza ai valori aziendali.

Una gestione strutturata dello sviluppo organizzativo ha contribuito, nel 2025, a un incremento del 4% del numero di dirigenti rispetto al 2024, realizzato attraverso promozioni interne. Inoltre, dal 2023, la Società ha introdotto il Performance Management Process (PMP), che valuta i dipendenti a partire da determinati livelli di seniority non solo in relazione agli obiettivi operativi, ma anche ai comportamenti agiti nel ruolo. La capacità di adottare comportamenti coerenti con le responsabilità assegnate rappresenta un elemento chiave per una gestione efficace delle attività e delle persone. In questo senso, il PMP costituisce per Kryalos il principale driver di sviluppo dei comportamenti attesi all'interno dell'organizzazione.

+4%

di dirigenti in più rispetto al 2024

4.3.4

Piani di carriera e performance management

Il sistema di performance management di Kryalos è concepito come uno strumento volto a sostenere il coinvolgimento delle persone e a orientarle verso il miglioramento continuo delle prestazioni. A tal fine, la Società richiede ai Responsabili di team di garantire a tutti i dipendenti almeno due momenti annuali di feedback strutturato (mid-year e final review), promuovendo un confronto costante basato su criteri di trasparenza, oggettività e contestualizzazione delle valutazioni.

A partire dal 2022, Kryalos ha dedicato risorse specifiche alla formazione di tutti i manager sui temi dei piani di carriera e del performance management, con particolare attenzione alle modalità di gestione del feedback, affinché questo sia efficace, costruttivo e orientato allo sviluppo. L'obiettivo è favorire, nel tempo, la diffusione di una cultura del feedback a 360° come pratica consolidata all'interno dell'organizzazione. In tale contesto, la Società promuove inoltre un confronto



L'intero "Sistema di Sviluppo Organico" adottato dalla Società è stato sottoposto all'attenzione e all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, a conferma della rilevanza strategica attribuita ai temi della crescita professionale e dell'equità. Tale sistema rappresenta uno strumento a supporto di percorsi di sviluppo strutturati e trasparenti e costituisce al contempo una leva per prevenire il rischio di disparità. In questo contesto, Kryalos si impegna a monitorare nel tempo l'evoluzione dei pacchetti retributivi, con particolare attenzione alla parità di genere, al fine di evitare la creazione di divari retributivi e garantire un trattamento equo e coerente con i principi aziendali.

4.3.5

Welfare

L'impegno costante di Kryalos in materia di sicurezza, tutela della salute, benessere fisico e work-life balance si è tradotto, a partire dal 1° gennaio 2020, nell'attivazione di una copertura sanitaria integrativa a favore di tutti i dipendenti. Tale assicurazione consente il rimborso di diverse tipologie di spese sanitarie — tra cui interventi, ricoveri, visite specialistiche e terapie — ed è estendibile, con un contributo ridotto a carico del dipendente, anche ai familiari fiscalmente a carico. Il piano sanitario viene rinnovato annualmente, a conferma della continuità dell'iniziativa.

Nel 2022 la Società ha inoltre introdotto il proprio sistema di welfare aziendale, confermato negli anni successivi, che per il 2025 è stato reso disponibile a partire dal 1° marzo. L'iniziativa rappresenta un ulteriore strumento a sostegno del benessere complessivo delle persone di Kryalos, offrendo l'accesso a una pluralità di beni e servizi tramite un portale dedicato.

In un'ottica orientata all'equità, all'inclusione e alla non discriminazione, nel 2025 Kryalos ha scelto di uniformare l'importo del contributo welfare,



Cadenabbia (Como)
Hotel The Lake Como EDITION

rendendo disponibile attraverso la piattaforma Jointly a tutti i dipendenti aventi diritto, indipendentemente dal ruolo ricoperto o dal livello di seniority, un importo pari a euro 2.500. Tale scelta riflette la volontà della Società di garantire pari opportunità di accesso ai benefici di welfare, evitando qualsiasi differenziazione e rafforzando un approccio coerente con i propri valori ESG.

In coerenza con le politiche di remunerazione adottate e con il Piano di Sostenibilità approvato, Kryalos ha confermato anche per l'anno 2025 l'integrazione dei fattori ESG all'interno del Piano di incentivazione; pertanto, anche quest'anno ai dipendenti è stato attribuito, nell'ambito della scheda degli obiettivi individuali, un obiettivo ESG, a conferma della volontà della Società di coinvolgere l'intera popolazione aziendale nel raggiungimento degli impegni di sostenibilità.



Milano
Palazzo Turati - Via Meravigli, 7

Il sistema di welfare aziendale, 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.

4.4

Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro

Kryalos riconosce il valore della diversità come elemento distintivo e leva strategica per il proprio sviluppo sostenibile, impegnandosi a tutelare e promuovere l'eterogeneità della popolazione aziendale quale fattore chiave del successo nel lungo periodo.

Nel processo di selezione del personale, la Società opera con l'obiettivo di garantire, compatibilmente con le dinamiche del mercato del lavoro, shortlist di candidati equilibrate dal punto di vista di genere. Tale approccio

ha contribuito a determinare, al 31 dicembre 2025, una composizione della forza lavoro caratterizzata da una presenza femminile pari al 44%, con l'obiettivo di raggiungere nel tempo una distribuzione sempre più bilanciata, fino al 50%. Il principio di eterogeneità è inoltre preservato lungo l'intero ciclo di vita professionale delle persone, inclusi i percorsi di crescita e sviluppo.

La significativa presenza femminile in ruoli di responsabilità (Dirigenti e Quadri), pari al 50% e in aumento rispetto agli esercizi precedenti, testimonia l'attenzione di Kryalos SGR nel garantire pari opportunità di accesso e sviluppo, assicurando processi di carriera basati esclusivamente su competenze, performance e merito, in assenza di qualsiasi forma di discriminazione di genere.



Convinta che i principi di Diversity & Inclusion rappresentino un fattore abilitante per la creazione di valore e per una crescita sostenibile nel medio-lungo periodo, la Società si impegna a promuovere un ambiente di lavoro inclusivo, rispettoso dei diritti, delle libertà e dell'unicità di ogni individuo, libero da discriminazioni fondate su caratteristiche personali, culturali, politiche o sociali. In tale prospettiva, Kryalos promuove una cultura aziendale fondata su rispetto, dignità ed equità, sensibilizzando dipendenti e collaboratori ad adottare comportamenti coerenti con tali principi in ogni contesto professionale.

A supporto di questo impegno, in occasione del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2022, la SGR ha adottato una Policy di Diversity & Inclusion, volta a formalizzare le linee guida e i principi di riferimento in materia di diversità e pari opportunità. Nel corso del 2025 non sono stati registrati episodi di discriminazione.

La Società si pone inoltre l'obiettivo di creare e mantenere le condizioni necessarie per favorire una forza lavoro diversificata, inclusiva e orientata all'innovazione, nella quale ciascuna persona



possa esprimere appieno il proprio potenziale e contribuire in modo significativo alla qualità del lavoro e alla creazione di valore. Kryalos sostiene politiche e pratiche di gestione delle risorse umane ispirate al principio delle pari opportunità, promuovendo attivamente la diversità di genere, anche nelle posizioni apicali e decisionali.

Coerentemente con tali principi, la Società promuove l'inclusività come fattore di forza e assicura un ambiente di lavoro accessibile. Al 31 dicembre 2025, Kryalos risultava pienamente conforme alla normativa vigente in materia di inserimento lavorativo delle categorie protette, ai sensi della Legge 68/99 e dell'art. 18 della medesima legge.

L'avanzamento delle politiche in ambito Diversity & Inclusion è monitorato attraverso l'analisi di specifici indicatori di performance, che

consentono di valutare la composizione della popolazione aziendale, individuare eventuali gap di genere e orientare le azioni correttive, favorendo l'integrazione progressiva del principio di parità di genere nei processi organizzativi.

Infine, nel Consiglio di Amministrazione di novembre 2023, la Società ha aggiornato il sistema di whistleblowing, estendendone l'ambito alle segnalazioni relative a comportamenti non inclusivi, violazioni e casi di molestie o mobbing non coerenti con i principi di equità di genere. Nel dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre comunicato l'adozione di procedure di monitoraggio del gender pay gap, con il supporto di una società di consulenza specializzata. Tali impegni trovano ulteriore riscontro nel Codice Etico, che vieta espressamente qualsiasi forma di discriminazione di genere, nonché atti di violenza, molestie o mobbing.

Women event con Nova Talent

Nel mese di maggio 2025 la Società ha ospitato il primo Women Event, un incontro dedicato all'empowerment e al talento femminile.

Trenta giovani professioniste, selezionate in collaborazione con **Nova**, hanno avuto l'opportunità di conoscere più da vicino la realtà di Kryalos attraverso le parole del Fondatore e Amministratore Delegato **Paolo Bottelli**, e di ascoltare la testimonianza ispiratrice di **Benedetta Chiara Conticelli**, Managing Director Retail Advisor di Kryalos. Benedetta ha condiviso con generosità il proprio percorso, raccontando le sfide affrontate, i momenti di crescita e le decisioni che hanno contribuito a definire il suo profilo professionale e personale, offrendo una dimostrazione autentica e concreta di leadership femminile.

Durante l'incontro si è parlato delle molteplici opportunità di carriera nel real estate, un settore storicamente a prevalenza maschile nelle aree di business, ma oggi sempre più aperto a professioniste donne che vogliono mettersi in gioco con competenza, visione e determinazione.



Woman event con Nova Talent

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.

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..



Roma
Via del Quirinale, 21



Firenze
The Hoxton Florence - Via delle Mantellate, 2

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

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

Il Medico Competente (MC) ha definito il Protocollo di Sorveglianza Sanitaria a cui sono sottoposti i lavoratori. È stata definita una specifica Procedura di "Gestione dell'attività di sorveglianza sanitaria", in cui sono definite le modalità con cui vengono effettuate



Palermo
Forum Palermo - Via Pecoraino

le visite mediche preventive e periodiche e le modalità con le quali il MC identifica l'idoneità alla mansione e sono anche individuate le competenze del medico per la definizione dell'informazione e formazione dei lavoratori.

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

a queste attività effettuate da Kryalos.

Le attività di informazione e formazione dei lavoratori in tema di salute e sicurezza sono effettuate sotto responsabilità dell'RSPP, dell'Area HR e con l'approvazione del Datore di Lavoro. Tali attività riguardano gli interventi previsti ai sensi dell'Accordo Stato Regioni e quelle specifiche identificate in relazione agli esiti della Valutazione dei Rischi. 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 la 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 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:



Milano
Via Scarsellini, 14

- 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 2025 non si sono verificati infortuni sul lavoro.

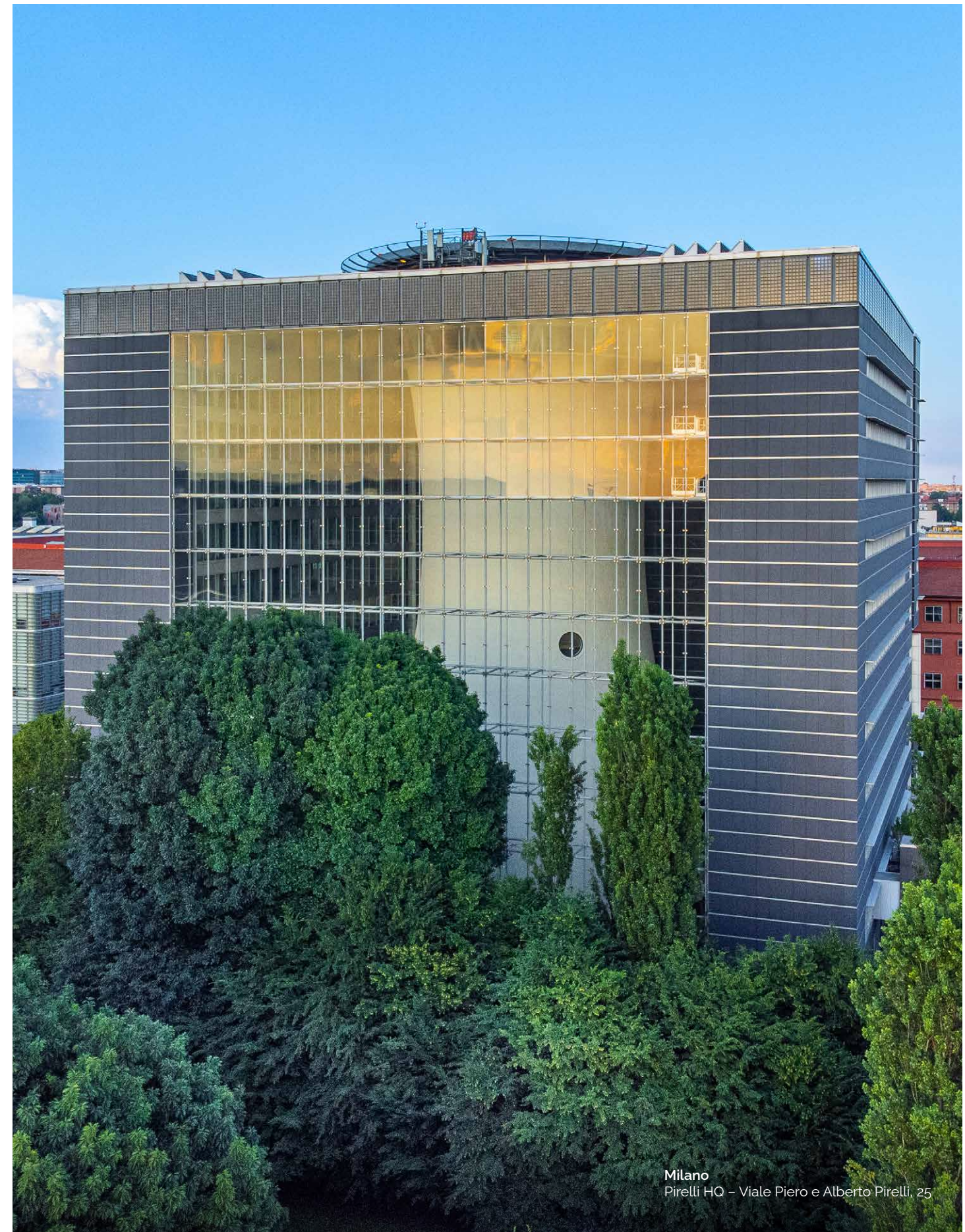
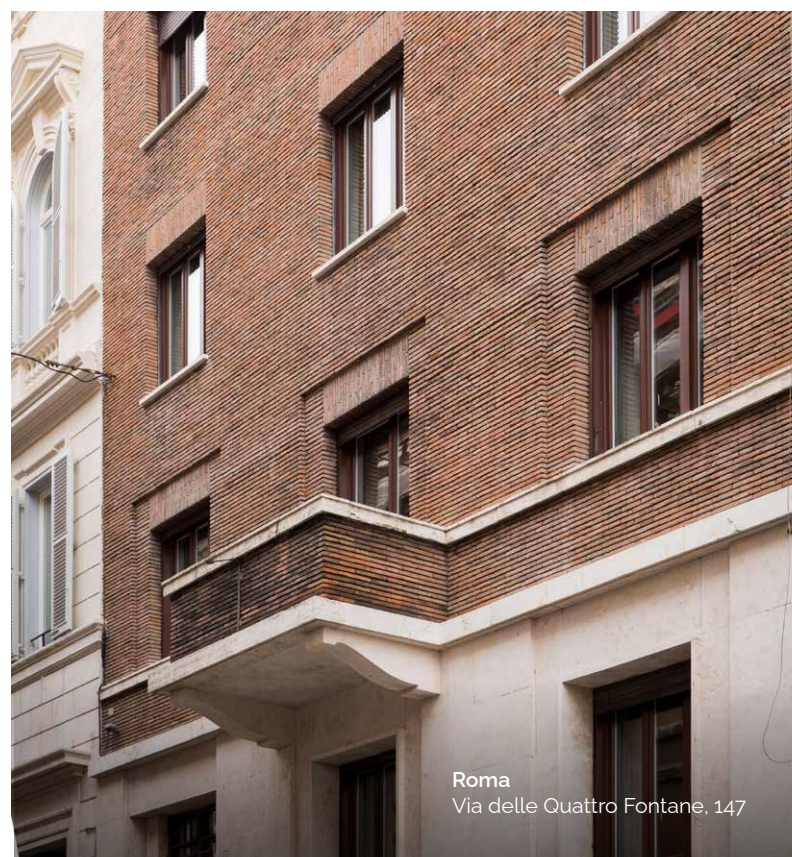
A integrazione delle misure di prevenzione e tutela della salute e sicurezza sul lavoro, la Società ha adottato delle iniziative di welfare sanitario volte a favorire l'accesso dei dipendenti a servizi di assistenza medica e sanitaria non direttamente connessi all'attività lavorativa.

Nello specifico, la Società offre ai propri dipendenti un sistema di **assistenza sanitaria integrativa**, che si affianca alle tutele previste dal CCNL di riferimento, attraverso una **polizza di rimborso delle spese mediche** che consente ai dipendenti e, ove previsto, ai loro familiari, di usufruire di prestazioni sanitarie a condizioni agevolate, contribuendo in modo significativo alla copertura dei costi.

L'entità del servizio è definita annualmente in funzione delle esigenze della popolazione aziendale e delle risorse stanziare, con l'obiettivo di garantire un accesso equo e diffuso alle prestazioni. Tale strumento consente di ampliare l'accesso a prestazioni sanitarie e di ridurre l'onere economico a carico dei lavoratori. Inoltre, l'importo welfare

utilizzabile tramite una piattaforma dedicata che la Società mette annualmente a disposizione dei dipendenti che, secondo il regolamento welfare aziendale, rientrano tra i beneficiari, permette ai dipendenti anche la possibilità di prenotare visite specialistiche e altri servizi sanitari, favorendo un accesso semplice e flessibile alle cure e promuovendo il benessere complessivo della popolazione aziendale.

La Società promuove inoltre, su base volontaria, iniziative di promozione della salute finalizzate a prevenire e mitigare i principali rischi per il benessere psicofisico dei lavoratori, anche non correlati al lavoro. Tali iniziative includono, a titolo esemplificativo, programmi di prevenzione sanitaria, campagne di sensibilizzazione su corretti stili di vita, supporto al benessere mentale, iniziative di promozione dell'attività fisica e percorsi di educazione alla salute. L'accesso a tali servizi è facilitato attraverso canali informativi dedicati, piattaforme digitali e convenzioni con operatori specializzati, favorendo una partecipazione consapevole e inclusiva da parte dei dipendenti.



Environment



Santa Palomba (RM)
Via Ardeatina, 2491

05

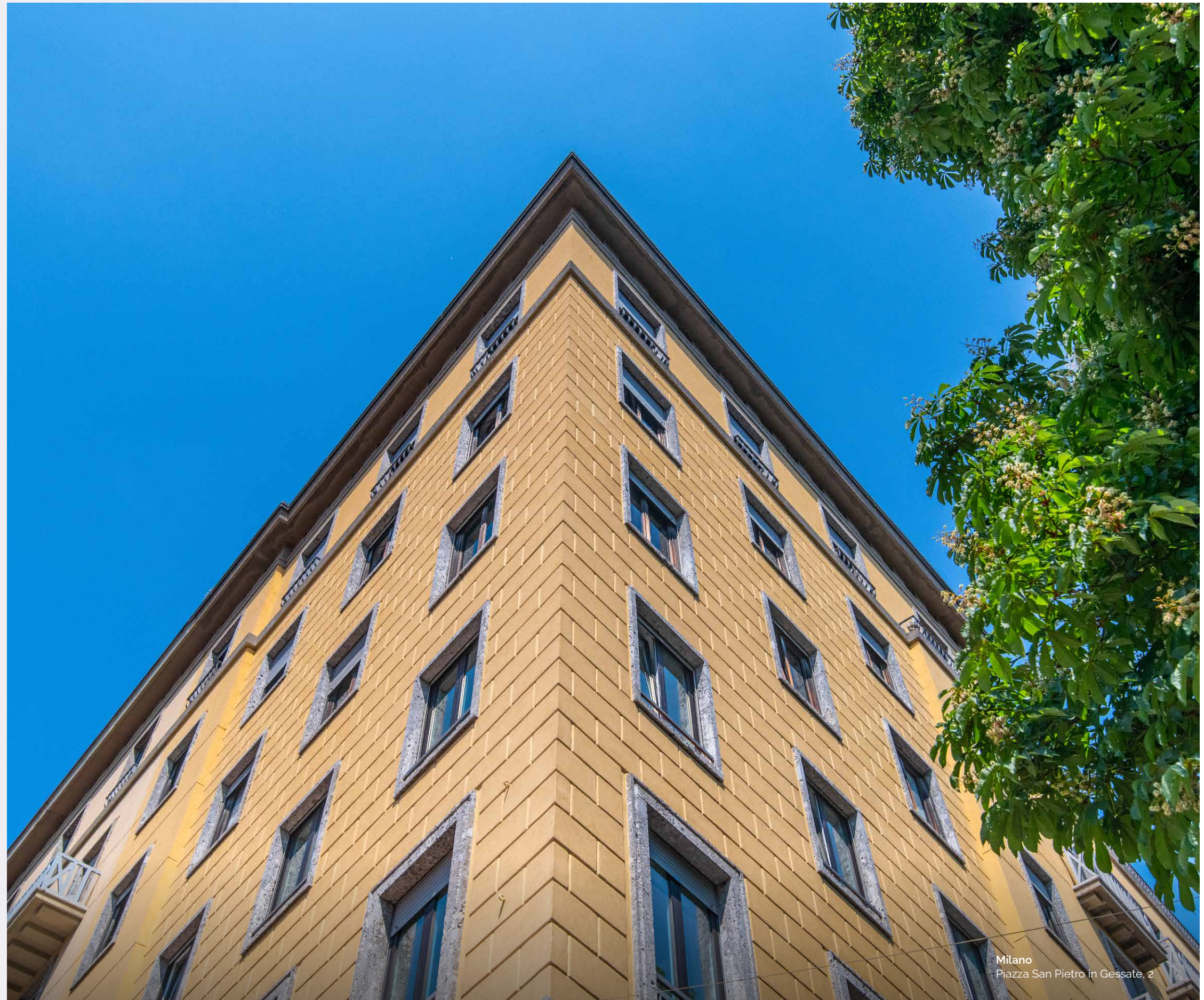
5.1

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

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



Milano
Piazza San Pietro in Gessate, 2

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. -. Rispetto al 2024 si registra un incremento dei consumi del parco auto pari a +7,7%, principalmente riconducibile all'aumento del numero di vetture messe a disposizione da Kryalos. Su questo fronte, si evidenzia che dal 2025 la Società ha avviato la propria transizione verso una flotta ibrida/elettrica: infatti, 5 auto rinnovate nel corso dell'anno sono state convertite da alimentazione fossile a modalità Hybrid Plug-in. Per quanto riguarda invece i consumi energetici si osserva un dato che risulta sostanzialmente stabile rispetto all'esercizio precedente, con una variazione

complessiva pari all'1%. Si riporta di seguito una tabella relativa ai consumi energetici di Kryalos SGR nel 2025, con il comparativo.

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.

Energia consumata all'interno dell'organizzazione			
Tipologia di consumo	Valore in GJ		
	2023	2024	2025
Diesel (per autotrazione) ⁴	496	490	528
Benzina (per autotrazione) ⁵	237	350	463
Consumi energetici	733	840	991
Energia elettrica acquistata da fonti rinnovabili (certificate da GdO)	-	-	-
Energia elettrica acquistata da fonti non rinnovabili	394	367	371
Consumi energetici totali	1127	1207	1362

⁴ Il consumo di diesel per autotrazione di Kryalos, imputabile totalmente ad auto a uso promiscuo, viene rendicontato a partire dal 2023.
⁵ Il consumo di benzina per autotrazione di Kryalos, imputabile totalmente ad auto a uso promiscuo, viene rendicontato a partire dal 2023.

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).

L'aumento delle emissioni totali è dovuto alla rendicontazione delle emissioni Scope 1 a partire dal 2023. Rispetto al 2024 si nota un aumento delle emissioni di Scope 1 (+34%) 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 una diminuzione rispetto al 2024.

Emissioni dirette e indirette di GHG (Scope 1 e Scope 2)			
Tipologia di emissione	Valore in GJ		
	2023	2024	2025
Emissioni Scope 1 ⁶	37,6	61,5	67,9
Emissioni Scope 2 ⁷ - Location Based	29,35	26,2	21,8
Emissioni Scope 2 - Market Based	50,1	51,1	45,4
Totale Location Based (Scope 1 + Scope 2)	67	87,7	89,7
Totale Market Based (Scope 1 + Scope 2)	87,7	112,6	113,3

⁶ 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).
⁷ 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

Mitigazione dei Cambiamenti Climatici: il portafoglio immobiliare di Kryalos

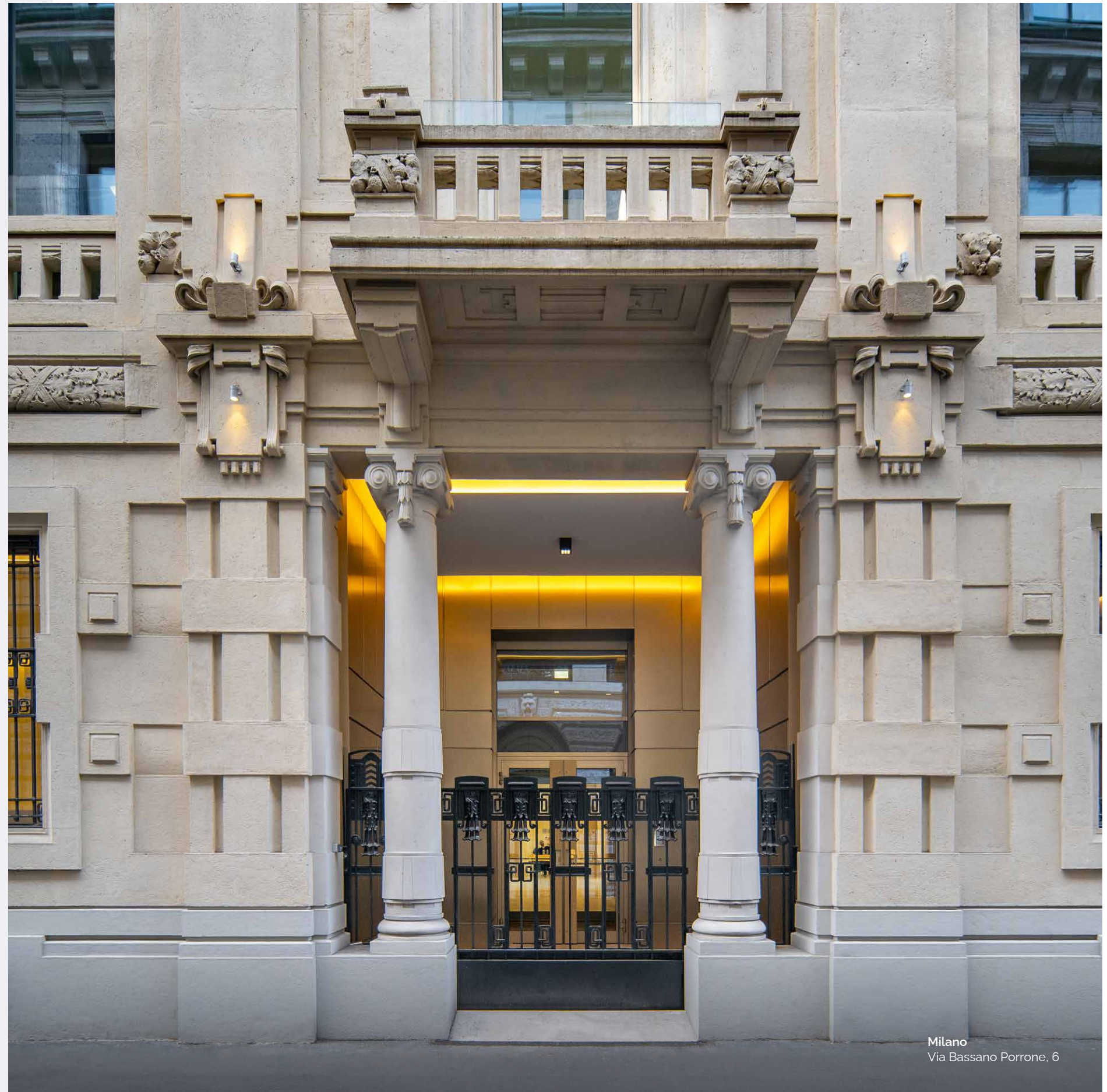
A partire dal 2023, Kryalos SGR ha avviato un percorso strutturato di raccolta e digitalizzazione dei dati ambientali relativi agli asset immobiliari in gestione, con l'obiettivo di costruire un profilo emissivo solido, misurabile e comparabile dell'intero portafoglio.

L'iniziativa rientra nella più ampia strategia di integrazione dei fattori sostenibili nei processi di asset management e investimento, riconoscendo il ruolo chiave del settore immobiliare nella transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio.

Nel corso degli esercizi 2024 e 2025 è stata implementata una campagna di data collection finalizzata alla rilevazione dei principali indicatori ambientali degli immobili in portafoglio, con particolare attenzione ai consumi energetici e alle emissioni di gas a effetto serra (GHG). L'attività

ha interessato gli asset direttamente gestiti dalla SGR e ha previsto il coinvolgimento dei property manager e, quando necessario, dei conduttori, con l'obiettivo di migliorare in modo progressivo la qualità e la granularità delle informazioni disponibili.

Per gli immobili non ancora coperti da rilevazioni puntuali, Kryalos si impegna ad aumentare progressivamente tale percentuale e, parallelamente, a sviluppare una metodologia strutturata per stimare il profilo emissivo anche di questi asset, così da garantire una rappresentazione sempre più completa e coerente dell'impronta ambientale del portafoglio.



Milano
Via Bassano Porrone, 6

Kryalos SGR ha scelto di adottare come principale metrica di monitoraggio l'intensità emissiva fisica, espressa come:

tonnellate di CO₂ equivalenti per metro quadrato (tCO₂e/m²)

Tale indicatore consente:

- la comparabilità tra asset di diversa dimensione;
- il monitoraggio nel tempo delle performance ambientali del portafoglio;
- l'identificazione di aree prioritarie di intervento in ottica di efficientamento energetico e decarbonizzazione.

Le emissioni considerate nell'indicatore sono relative alle Emissioni Dirette (Scope 1) e Indirette (Scope 2 e Scope 3) degli immobili in perimetro.

L'approccio per intensità, rispetto al dato assoluto, permette inoltre di mitigare l'effetto delle variazioni dimensionali del portafoglio (acquisizioni/dismissioni), fornendo una rappresentazione più coerente dell'efficienza ambientale degli immobili gestiti. Di seguito una tabella riepilogativa delle

principali tipologie di immobili presenti nel portafoglio immobiliare di Kryalos.

Al fine di fornire una rappresentazione trasparente ed efficacemente comparabile delle performance energetiche ed emissive del proprio portafoglio immobiliare, Kryalos SGR ha adottato un approccio articolato su due distinti perimetri di analisi, ciascuno rispondente a specifiche finalità informative.

1. Sub set di immobili per analisi di confronto intertemporale:

Per consentire un'analisi evolutiva delle prestazioni, è stato individuato un sottoinsieme di 15 immobili caratterizzati da una copertura di dati puntuali omogenea nei due esercizi considerati. In particolare, il perimetro include esclusivamente gli immobili per i quali è garantito un livello di copertura elevato tra il 2024 e il 2025 limitata, garantendo così un adeguato livello di confrontabilità. Il sotto perimetro selezionato ha inoltre consentito di distinguere i casi in cui Kryalos SGR raccoglie direttamente i dati in qualità di Landlord rispetto a quelli acquisiti tramite i Tenant, offrendo una lettura più granulare delle fonti informative.

L'analisi condotta evidenzia una significativa riduzione dell'intensità emissiva espressa in kgCO₂eq/m², sia per gli immobili gestiti direttamente sia per quelli con dati raccolti dai tenant, a testimonianza di un miglioramento complessivo delle performance energetiche ed emissive del portafoglio nel periodo osservato. In termini aggregati, il sotto set registra una riduzione dell'intensità emissiva pari a 12,1% rispetto all'anno precedente.

2. Portafoglio immobili 2025:

Accanto all'analisi comparativa, Kryalos SGR ha scelto di ampliare la disclosure fornendo una rappresentazione più estesa del proprio portafoglio immobiliare con riferimento all'esercizio 2025. In tale ottica, è stato definito un perimetro

composto da 76 immobili, selezionati sulla base di un livello di copertura dei dati superiore all'80% nel corso del 2025, pur in assenza di una piena confrontabilità storica con l'esercizio precedente. Per questo perimetro viene presentato il valore dell'intensità emissiva media pari a 19,6 kgCO₂eq/m².

Questo set informativo rappresenta una base di riferimento per le analisi future e potrà essere progressivamente integrato negli esercizi successivi, anche grazie all'ampliamento del perimetro di monitoraggio e al continuo impegno di Kryalos SGR nel migliorare la qualità, la completezza e la continuità dei dati energetici ed emissivi dei propri portafogli immobiliari.

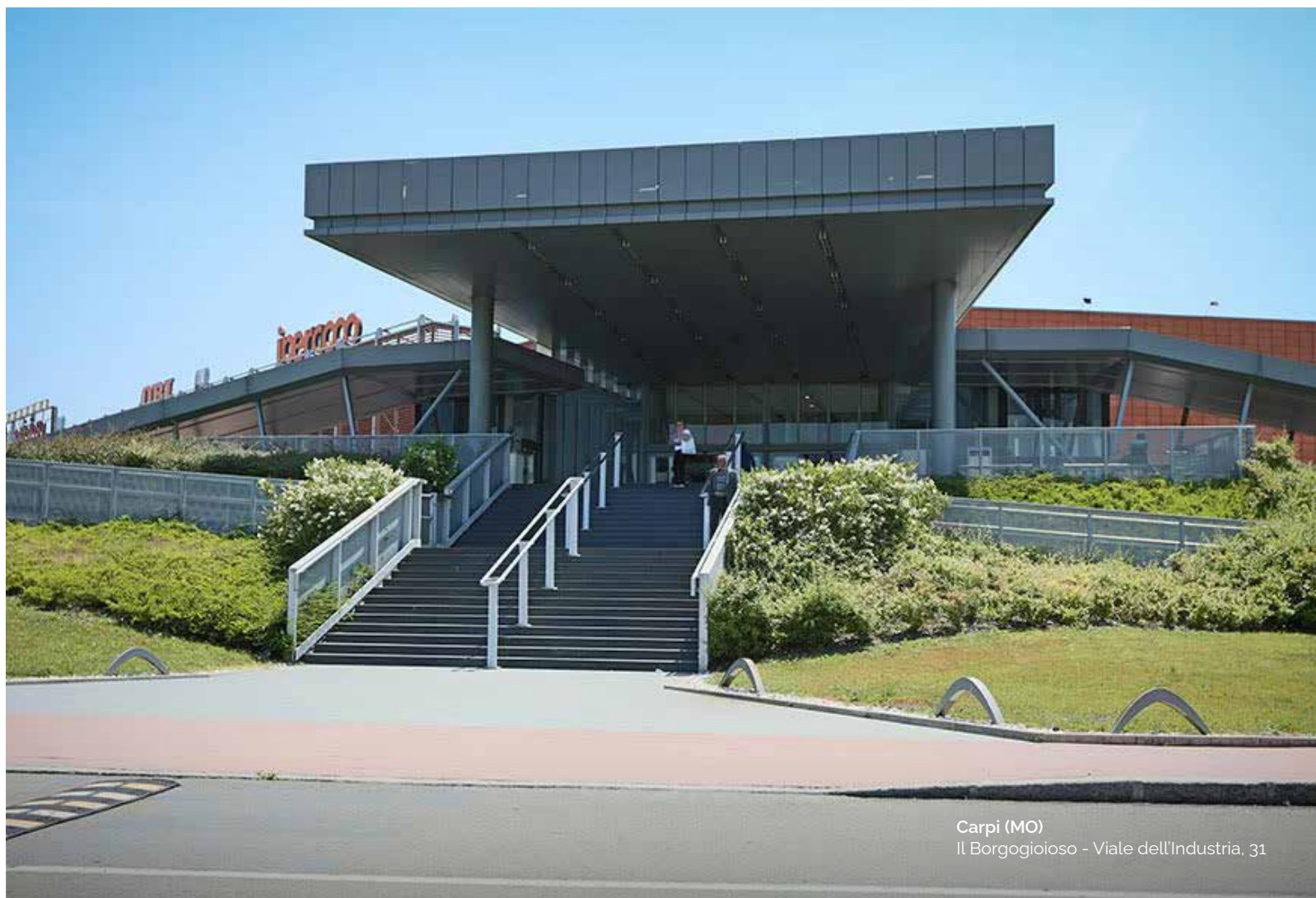


Categoria	Intensità Emissiva (KgCo2eq/m2) - 2024	Intensità Emissiva (KgCo2eq/m2) - 2025	Delta 2024 - 2025
Landlord	26,07	23,46	-10,02%
Tenant	28,89	23,52	-18,57%
Totale	26,69	23,47	-12,08%

5.3

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 2025, in continuità con gli anni precedenti.



Carpi (MO)
Il Borgogioioso - Viale dell'Industria, 31

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 agevolare 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

Iniziative “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.

Iniziative “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.

La Società invita inoltre i dipendenti che hanno diritto ad un'auto aziendale ad orientarsi verso la scelta sostenibile di veicoli plug-in hybrid o elettrici, che consentono al driver di utilizzare meno carburante rispetto ai veicoli tradizionali, riducendone l'impatto ambientale. Ciò si traduce in una maggiore efficienza energetica e una minore emissione di gas serra.

Il Percorso di Rigenerazione e riciclo degli Asset Aziendali

Nel corso del 2024 e nei primi mesi del 2025 l'azienda ha implementato un programma strutturato di recupero, rigenerazione e corretta dismissione di beni hardware e arredi aziendali, con l'obiettivo di estendere il ciclo di vita dei prodotti, ridurre i rifiuti tecnologici e garantire una gestione responsabile degli asset. L'iniziativa ha avuto avvio con il rinnovo dei terminali informatici aziendali, seguito da una valutazione tecnica del parco hardware (circa 150 unità) condotta in collaborazione con il partner BNP Paribas, tramite il programma di rigenerazione 4step IT. A valle dell'assessment, l'azienda ha offerto ai dipendenti la possibilità di acquistare i dispositivi dismessi: l'iniziativa, articolata in due tranche tra novembre 2024 e marzo 2025, ha consentito la cessione di quasi 100 laptop. Le unità non ricollocabili sono state invece avviate a demolizione e smaltimento certificato insieme a un numero limitato di monitor non più utilizzabili.

In occasione del recente cambio di sede, l'azienda ha introdotto un processo strutturato

di recupero e valorizzazione degli asset, con l'obiettivo di ridurre gli sprechi e massimizzare il riutilizzo delle attrezzature disponibili. Su un totale iniziale di circa 232 monitor e 107 sedie, sono stati ceduti internamente ai dipendenti 44 monitor e 4 sedie operative, favorendo così il prolungamento del ciclo di vita degli asset. Ulteriori 31 pezzi sono stati ceduti a un'azienda terza, garantendo una gestione responsabile e sostenibile delle dotazioni non più necessarie.

Gli elementi non riutilizzabili verranno smaltiti tramite lo stesso operatore incaricato per la gestione dei rifiuti tecnologici. La valorizzazione economica dei beni è stata condotta in linea con la prassi di dismissione del libro cespiti e non ha perseguito finalità di lucro, ma esclusivamente l'obiettivo di una gestione sostenibile, efficiente e conforme degli asset.



Giornata mondiale dell'ambiente

5.4

Gestione responsabile degli investimenti e degli asset



Milano
Pharo - Via Gattamelata, 34

Kryalos intraprende tre tipologie di investimenti:

Core

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

Core plus

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

Value-add

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

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

- In fase di investimento: La realizzazione di uno screening iniziale sulla base delle singole esigenze di investimento e dei SDGs selezionati da Kryalos, attraverso specifiche due diligence finalizzate alla valutazione dei rischi connessi al potenziale investimento, tra cui la due diligence tecnica, ambientale, legale, fiscale e la compilazione di una apposita checklist ESG. Inoltre, la SGR ha iniziato ad integrare in alcuni casi la DD ESG nelle proprie valutazioni.

- Durante la gestione immobiliare: la SGR ha definito delle clausole "Green" che sono inserite nei contratti di locazione.

Tali clausole sono principalmente legate alle performance ambientali degli immobili (monitoraggio dei consumi e reportistica dei dati). Inoltre, Kryalos ha iniziato ad intavolare delle discussioni con i conduttori, fornitori e investitori per sensibilizzarli sulla gestione sostenibile.

I temi discussi riguardano principalmente le certificazioni 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.

Inoltre, in fase di sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione o di rinnovo, viene condivisa una check-list ESG attraverso la quale si raccolgono dai potenziali conduttori le informazioni necessarie a consentire ai FIA di comprendere le diverse esigenze sotto il profilo della sostenibilità.

- Progetti di riqualificazione edilizia: nell'ottica di ottimizzare le prestazioni ambientali degli immobili di sua proprietà e migliorarne l'impatto sulla comunità e il territorio locale il Team Development di Kryalos segue 33 progetti di sviluppo e/o riqualificazione di cui il 73% prevede l'ottenimento di almeno una certificazione ESG.

I nostri fondi

Kryalos SGR al 31 dicembre 2025 gestisce **86 fondi immobiliari** e **2 sicaf** che detengono 383 immobili (oltre a 21 SPV) e **4 fondi di credito**.

Tipologia di immobili	2025	2024
Logistica	238	227
Technological asset	1	90
Uffici	45	Inclusa la Sicaf LIFE 57
Retail	25	28
Hospitality	7	7
RSA	19	12
Residenziale	10	11
Fotovoltaico	11	4
Mixed	27	10

Tipologia di immobili	383	446
-----------------------	-----	-----

	2025	2024
SPV - Licenza commerciale - Retail	15	18
SPV - Logistica (per gestione impianti fotovoltaici)	6	4

Tipologia di immobili	404	468
-----------------------	-----	-----





Monticelli d'Ongina (PC)
Monticelli d'Ongina

Green Loan

Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati conclusi 4 ulteriori **green loans** a beneficio dei FIA immobiliari gestiti. Due in particolare riguardano il rifinanziamento di due immobili certificati BREEAM In-Use Excellent. Tale operazione è stata possibile grazie all'allineamento dell'immobile ai Green Core Components dei Green Loan Principles.

Il rinnovo per uno dei due immobili e l'ottenimento per l'altro della certificazione hanno 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 2025, la SGR ha istituito un nuovo fondo di credito che non ha ancora sottoscritto un contratto di finanziamento.

Uno dei tre fondi di credito istituiti nel 2024 ha erogato nuovi finanziamenti. 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 rin-

novabile. 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 2025, infatti, gli asset gestiti da Kryalos SGR possiedono **16 certificazioni LEED**, di cui 6 Platinum e 9 Gold; **52 certificazioni BREEAM**, di cui 29 Very Good 15 Excellent e **2 certificazioni Wiredscore**, di cui 1 Gold e 1 Platinum.

2025

16 Certificazioni LEED®

52 Certificazioni BREEAM®

2 Certificazioni WIREDSCORE®

2024

13 Certificazioni LEED®

38 Certificazioni BREEAM®

2 Certificazioni WIREDSCORE®



Sesto San Giovanni (MI)
Viale Edison, 110

Sviluppi e riqualificazioni immobiliari del nostro portafoglio

L'ottenimento di queste 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
Palazzo Turati - Via Meravigli, 7

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 certificazioni ESG per i suoi asset in fase di sviluppo.

In particolare:

12 Certificazioni LEED®

19 Certificazioni BREEAM®

2 Certificazioni WIREDScore®

2 Certificazioni WELL®

Per Kryalos, l'ottenimento di queste 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

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.



Roma
W Rome - Via Liguria, 26-36

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 della presenza delle *green clauses*.



La nuova sede di Kryalos SGR: un esempio di Real estate sostenibile nel Central Business District di Milano

La nuova sede operativa della SGR è ospitata nell'immobile di Corso di Porta Nuova 19 (CPN19), un asset immobiliare di primario rilievo situato nel cuore di Milano. Con una superficie complessiva di circa 35.000 mq, l'edificio si articola in due corpi di fabbrica di otto piani fuori terra, oltre a due livelli interrati, affacciati rispettivamente su Corso di Porta Nuova e su Via Fatebenefratelli.

L'immobile è di proprietà del Fondo Atlas gestito da Kryalos, che lo ha acquisito nel 2022. In precedenza, sede dell'INAIL, l'edificio è stato oggetto di un articolato progetto di riqualificazione volto a valorizzarne le caratteristiche architettoniche e funzionali, adeguandolo ai più elevati standard contemporanei in termini di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e benessere degli occupanti.

Situato in una posizione strategica e facilmente accessibile, CPN19 dista pochi minuti a piedi dalle fermate MM2 Moscova e MM3 Turati ed è inserito in un contesto urbano di elevato pregio storico, culturale e commerciale. Il progetto di riqualificazione, sviluppato dallo studio Lombardini22 e con completamento concluso nel 2025, prevede una profonda rielaborazione della struttura esistente, orientata alla realizzazione di spazi uffici moderni, flessibili e altamente performanti.

L'edificio è progettato per conseguire le più elevate certificazioni di sostenibilità

– tra cui BREEAM Excellent, LEED Platinum e WELL Gold, WiredScore Platinum – e per raggiungere lo standard nZEB (Nearly Zero Energy Building), configurandosi come un esempio concreto di transizione energetica e sviluppo immobiliare responsabile. In coerenza con tali obiettivi, il Fondo Atlas è attualmente classificato come articolo 8 ai sensi della SFDR, in quanto promotore di pratiche ambientali e sociali sostenibili.

A proposito di tale fondo, nel 2025, inoltre il **Fondo Atlas** di Kryalos SGR ha conseguito il **rating massimo 5 stelle GRESB**, posizionandosi ai vertici del peer group europeo per il settore office value-added. La performance riflette un solido presidio ESG, con punteggi elevati in governance, politiche ESG, stakeholder engagement e gestione dei rischi climatici, nonché un approccio avanzato allo sviluppo immobiliare, che integra requisiti stringenti su energia, acqua, rifiuti, materiali e LCA. Complessivamente, il Fondo Atlas dimostra una gestione responsabile e resiliente, pienamente coerente con gli obiettivi di sostenibilità della SGR.

Anche gli spazi interni destinati a Kryalos sono stati progettati in continuità con questo approccio e sono attualmente in fase di certificazione LEED Interior Design & Construction, con un target di livello Gold, che attesta la qualità ambientale degli interventi realizzati.

Efficienza e gestione responsabile della risorsa idrica

La riduzione dei consumi idrici indoor è gestita su due livelli. In primo luogo, è stato adottato il principio **"efficiency first"**, attraverso l'installazione di dispositivi a basso consumo: i rubinetti sono stati ridotti da uno standard di 6 litri/minuto a 1,35 litri/minuto, mentre gli scarichi sono inferiori sia agli standard tradizionali sia ai requisiti della Tassonomia (6lpf), attestandosi ad una media di 3 lpf litri. Questo consente già una **riduzione dei consumi idrici** di circa il 40% rispetto a un edificio tradizionale.

In secondo luogo, grazie alla presenza di una rete idrica duale presso CPN19, viene recuperata l'acqua meteorica, utilizzata per usi non potabili quali scarichi e irrigazione. Tale sistema permette di raggiungere complessivamente una riduzione dei consumi idrici fino al 70%.

70%

di riduzione dei consumi idrici

14%

di risparmio energetico



Milano
Corso di Porta Nuova, 19

Prestazioni energetiche ed energie rinnovabili

L'edificio si distingue per le sue elevate prestazioni energetiche, supportate da un modello di simulazione dinamica che consente di ottimizzare i consumi e migliorare l'efficienza complessiva del sistema impiantistico. Il risparmio energetico stimato è pari ad almeno il 14%, rispetto ad un edificio di riferimento. Le centrali di produzione energetica utilizzano soluzioni tecnologiche avanzate, tra cui sistemi che sfruttano l'acqua di falda per garantire una maggiore stabilità delle prestazioni e una riduzione dei fabbisogni energetici rispetto ai sistemi tradizionali.

L'asset è inoltre progettato per integrare in modo significativo fonti energetiche rinnovabili e per operare in coerenza con lo standard nZEB (Nearly Zero Energy Building).

Il sistema garantisce un livello di efficienza energetica fino al doppio rispetto alle soluzioni tradizionali ed è progettato per integrare un'elevata quota di energia da fonti rinnovabili. Inoltre, è prevista la stipula di un contratto di fornitura elettrica 100% rinnovabile per le aree comuni e inoltre è stato inserito come obbligo contrattuale nei contratti di locazione dei conduttori. Tale requisito è necessario per assicurare la piena conformità all'articolo 8 del Fondo Atlas.

Materiali, economia circolare e riduzione dell'impatto ambientale

Durante la fase di progettazione e realizzazione degli spazi interni è stata posta particolare attenzione alla selezione dei materiali, privilegiando soluzioni a basso impatto ambientale. I materiali impiegati sono stati scelti sulla base di Environmental Product Declarations (EPD), che ne attestano le prestazioni ambientali lungo l'intero ciclo di vita.

La strategia adottata ha inoltre favorito la diversificazione dei produttori, contribuendo alla promozione di logiche di economia circolare e al sostegno di un mercato più responsabile. L'utilizzo di materiali conformi ai principi Cradle to Cradle e alle normative europee in materia di sostanze chimiche contribuisce a ridurre gli impatti ambientali e i rischi per la salute.

Qualità dell'ambiente interno e benessere degli occupanti

La qualità dell'ambiente indoor rappresenta un elemento centrale del progetto. L'edificio è dotato di sistemi di ventilazione avanzati con filtri ad alta efficienza, in grado di migliorare significativamente la qualità dell'aria interna.

Sono inoltre stati adottati materiali a basse emissioni per le principali categorie merceologiche (vernici, pavimentazioni, pannelli, isolanti), contribuendo a creare ambienti di lavoro salubri e confortevoli. Il comfort visivo è garantito da un'attenta progettazione dell'illuminazione, che combina soluzioni ad alta efficienza energetica con un'elevata resa cromatica.

Gestione dei rifiuti e fasi di cantiere

Nel corso delle attività di ristrutturazione e allestimento, la gestione dei rifiuti di cantiere è stata improntata a criteri di massimizzazione del recupero dei materiali.

In materia di gestione dei rifiuti, l'obiettivo è in linea con i requisiti LEED e prevede il raggiungimento di almeno il 75% di recupero, a condizione che la raccolta sia effettuata su quattro flussi distinti di rifiuti. Le performance conseguite risultano superiori anche ai requisiti della Tassonomia UE, che fissa la soglia minima al 70%.



Milano
Corso di Porta Nuova, 19

Mobilità sostenibile e accessibilità urbana

La localizzazione dell'edificio, nel centro di Milano e in prossimità di un nodo strategico del trasporto pubblico, favorisce forme di mobilità sostenibile e riduce la dipendenza dall'uso del mezzo privato. L'immobile è facilmente accessibile attraverso la rete metropolitana e le principali linee di trasporto pubblico urbano.

A supporto di modalità di spostamento a basse emissioni sono inoltre presenti rastrelliere per biciclette interne ed esterne, spogliatoi e docce a uso comune, nonché colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Il numero contenuto di posti auto contribuisce ulteriormente a incentivare scelte di mobilità più sostenibili.



Il 2025 ha confermato l'importanza di un approccio analitico e basato sui dati per migliorare le performance ambientali e operative degli asset gestiti. La disponibilità di informazioni puntuali sui consumi e sugli indicatori ESG consente di individuare interventi mirati e di accompagnare l'evoluzione degli immobili nel tempo.

Per Kryalos, l'innovazione tecnologica e la qualità dei dati rappresentano strumenti fondamentali per rendere la sostenibilità non solo misurabile ma efficacemente gestibile e integrata nelle decisioni di investimento.

Alberto Lupi

Senior Managing Director /
Fund Management & Advisory



Nel corso del 2025 Kryalos ha continuato a focalizzarsi su operazioni di riqualificazione e sviluppo capaci di generare valore non solo economico, ma anche sociale e ambientale. La sostenibilità è sempre più un fattore competitivo e un elemento distintivo nelle strategie di investimento immobiliare.

Il nostro obiettivo è contribuire alla trasformazione del patrimonio immobiliare, rispondendo alle esigenze degli investitori e delle comunità locali, attraverso progetti che combinino visione di lungo periodo, responsabilità e solidità finanziaria.

Riccardo Ronchi

Senior Managing Director /
Development Management



Indicatori di performance

06



Roma
Piazzale Luigi Sturzo, 15

GRI 2-7 DIPENDENTI

Numero totale dei dipendenti suddivisi per tipologia contrattuale (tempo indeterminato e determinato), genere									
Tipologia contrattuale	Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024			Al 31 dicembre 2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
A tempo indeterminato	62	47	109	63	49	112	69	54	123
A tempo determinato	-	1	1	3	-	3	-	1	1
Totale	62	48	110	66	49	115	69	55	124

Numero totale dei dipendenti suddivisi per tipologia di impiego (full-time o part-time), genere									
Tipologia impiego	Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024			Al 31 dicembre 2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Full-time	61	48	109	65	49	114	69	55	124
Part-time	1	-	1	1	-	1	-	-	-
Totale	62	48	110	66	49	115	69	55	124

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 2023			Al 31 dicembre 2024			Al 31 dicembre 2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Personale interinale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stage	1	-	1	4	-	4	2	-	2
Altri collaboratori	1	-	1	1	-	1	1	-	1
Totale	2	-	2	5	-	5	3	-	3

GRI 2-30 ACCORDI DI CONTRATTAZIONE COLLETTIVA

Dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva			
Numero di dipendenti	Al 31 dicembre 2023	Al 31 dicembre 2024	Al 31 dicembre 2025
Numero totale dei dipendenti	110	115	124
Numero totale dei dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva	110	115	124
Totale	100%	100%	100%

GRI 401-1 ASSUNZIONI DI NUOVI DIPENDENTI E AVVICENDAMENTO DEI DIPENDENTI

Assunzioni												
Gender	Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024				Al 31 dicembre 2025			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	9	7	-	16	9	1	4	14	10	2	-	12
Donne	3	2	-	5	3	1	-	7	7	2	-	9
Totale	12	9	-	21	12	2	4	18	17	4	-	21

Turnover in entrata												
Gender	Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024				Al 31 dicembre 2025			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	35%	21%	0%	26%	36%	3%	67%	21%	37%	6%	0%	17%
Donne	38%	6%	0%	10%	30%	3%	0%	8%	50%	6%	0%	16%
Totale	35%	13%	0%	19%	34%	3%	16%	16%	41%	6%	0%	17%

Cessazioni												
Gender	Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024				Al 31 dicembre 2025			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	6	1	-	7	7	3	0	10	3	5	1	9
Donne	2	1	-	3	1	2	0	3	1	2	-	3
Totale	8	2	-	10	8	5	-	13	4	7	1	12

Turnover in uscita												
Gender	Al 31 dicembre 2023				Al 31 dicembre 2024				Al 31 dicembre 2025			
	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale	<30	30-50	>50	Totale
Uomini	23%	3%	0%	11%	28%	9%	0%	15%	11%	14%	17%	13%
Donne	25%	3%	0%	6%	10%	6%	0%	6%	7%	6%	0%	5%
Totale	24%	3%	0%	9%	23%	7%	0%	11%	10%	10%	8%	10%

GRI 401-3 CONGEDO PARENTALE

Numero totale dei dipendenti suddivisi per tipologia contrattuale (tempo indeterminato e determinato), genere									
Numero di dipendenti	Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024			Al 31 dicembre 2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale	3	-	3	1	4	5	10	9	19
Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale	2	-	2	0	4	4	1	3	4
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale	2	-	2	0	3	3	1	1	2
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	2	-	2	2	0	2	0	3	3

Tasso di rientro al lavoro									
	Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024			Al 31 dicembre 2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale	2	-	2	0	3	3	1	2	3
Tasso di rientro al lavoro	100%	-	100%	0%	0%	0%	100%	50%	67%

Tasso di retention in azienda									
	Al 31 dicembre 2023			Al 31 dicembre 2024			Al 31 dicembre 2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale	2	-	2	2	-	2	-	3	3
Tasso di retention	100%	-	100%	0%	0%	0%	0%	100%	100%

GRI 404-1 ORE MEDIE DI FORMAZIONE PER ANNO E PER CATEGORIA DI DIPENDENTE

Ore medie di formazione pro-capite per inquadramento professionale e per genere									
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	23,95

GRI 404-3 PERCENTUALE DI DIPENDENTI CHE RICEVONO UNA VALUTAZIONE PERIODICA DELLE PERFORMANC 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 2023									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale
Dirigenti	14	14	100%	9	9	100%	23	23	100%
Quadri	9	11	82%	13	13	100%	22	24	92%
Impiegati	32	37	86%	20	26	77%	52	63	83%
Totale	55	62	89%	42	48	88%	97	110	88%

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	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale
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%

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 2025									
Inquadramento professionale	Uomini			Donne			Totale		
	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale	Dipendenti valutati	Totale dipendenti	Percentuale
Dirigenti	17	17	100%	11	12	92%	28	29	97%
Quadri	12	13	92%	16	18	89%	28	31	90%
Impiegati	35	39	90%	25	25	100%	60	64	94%
Totale	64	69	93%	52	55	95%	116	124	94%

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 2023						
Fascia d'età	Uomini		Donne		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
<30	-	0%	-	0%	-	0%
30-50	0	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	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
<30	-	0%	-	0%	-	0%
30-50	0%	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 2025						
Fascia d'età	Uomini		Donne		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
<30	-	0%	-	0%	-	0%
30-50	-	0%	0	0%	-	0%
>50	5	63%	3	38%	8	100%
Totale	5	63%	3	38%	8	100%

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età								
Al 31 dicembre 2023								
Inquadramento professionale	<30		>50		30-50		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%	22	16%	2	2%	24	22%
Uomini	-	0%	10	25%	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%
Totali	34	31%	70	64%	6	5%	110	100%
Uomini	26	42%	24	55%	2	3%	62	56%
Donne	8	17%	26	75%	4	8%	48	44%

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età								
Al 31 dicembre 2024								
Inquadramento professionale	<30		>50		30-50		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%	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	24	38%	10	15%	2	3%	37	56%
Donne	10	20%	13	27%	0	0%	23	47%
Totali	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%

Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età								
Al 31 dicembre 2025								
Inquadramento professionale	<30		>50		30-50		Totale	
	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale	Numero	Percentuale
Dirigenti	-	0%	23,00	19%	6	5%	29	23%
Uomini	-	0%	15	22%	2	3%	17	25%
Donne	-	0%	8	15%	4	7%	12	22%
Quadri	-	0%	27,00	22%	4	3%	31	25%
Uomini	-	0%	11	16%	2	3%	13	19%
Donne	-	0%	16	29%	2	4%	18	33%
Impiegati	41,00	33%	21,00	17%	2	2%	64	52%
Uomini	27	39%	10	14%	2	3%	39	57%
Donne	14	25%	11	20%	-	0%	25	45%
Totali	41,00	33%	71,00	57%	12	10%	124	100%
Uomini	27,00	39%	36,00	52%	6	9%	69	56%
Donne	14,00	25%	35,00	64%	6	11%	55	44%

Diversità nelle categorie protette per inquadramento professionale e genere												
Inquadramento professionale	Al 31 dicembre 2023					Al 31 dicembre 2024					Al 31 dicembre 2025	
	Uomini		Donne		Totale	Uomini		Donne		Totale	Uomini	Donne
	N	%	N	%	N %	N	%	N	%	N %	N	%
Direttori/Executive	-	0%	-	0%	- 0%	-	0%	-	0%	- 0%	- 0%	- 0%
Dirigenti	-	0%	-	0%	- 0%	-	0%	-	0%	- 0%	- 0%	- 0%
Quadri	-	0%	-	0%	- 0%	-	0%	-	0%	- 0%	- 0%	- 0%
Impiegati	4	80%	1	20%	5 100%	4	80%	1	20%	5 100%	2 50%	2 50%
Totale	4	80%	1	20%	5 100%	4	80%	1	20%	5 100%	2 50%	2 50%



Milano
Palazzo Turati - Via Meravigli, 7



Pozzuolo Martesana (MI)
Via delle Industrie, 1

GRI Content Index

07

Kryalos SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2025 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 2025	GRI 1 -Principi Fondamentali - versione 2021	Non presenti al momento dell'approvazione del presente Bilancio.

Indicatori GRI	Informativa	Ubicazione
INFORMATIVA GENERALE		
GRI 2 Informativa generale (2021)	2-1 Dettagli organizzativi	Pag. 12
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Pag. 12
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Pag. 12
	2-4 Revisione delle informazioni	Pag. 12
	2-5 Assurance esterna	Pag. 181
	2-6 Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Pag. 24-25; pag. 48-53
	2-7 Dipendenti	Pag. 164
	2-8 Lavoratori non dipendenti	Pag. 164
	2-9 Struttura e composizione della governance	Pag. 26-47
	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Pag. 6-7
	2-23 Impegno in termini di policy	Pag. 38-53
	2-25 Processi volti a rimediare impatti negativi	Pag. 54-67
	2-27 Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2025 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. 68-93
	2-30 Contratti collettivi	Pag. 165
TEMI MATERIALI		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-1 Processo di determinazione dei temi materiali	Pag. 68-93
	3-2 Elenco di temi materiali	Pag. 68-93
Corporate governance ed etica di business		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 26-47
GRI 205 Anticorruzione (2016)	205-2 Comunicazione e formazione in materia di politiche e procedure anticorruzione	Pag. 168
	205-3 Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	Non si sono verificati episodi di corruzione come indicato a pag. 46. Si segnala che in data 16 luglio 2025 è stato notificato un decreto di perquisizione e contestuale sequestro emesso dalla Procura della Repubblica di Milano - nell'ambito di un indagine relativa a incarichi per prestazioni specialistiche conferiti a professionisti che sono, o sono stati, membri della Commissione Paesaggio del Comune di Milano, per la quale è stato provvisoriamente contestato (i) alla società l'illecito amministrativo di cui all'art. 25, comma 2, del D.Lgs n. 231/2001 e (ii) all'Amministratore Delegato il reato di cui agli artt. 319 – 321 c.p. - e che, alla luce di quanto statuito nei provvedimenti adottati dal Tribunale del Riesame di Milano (12 agosto 2025) e dalla Corte di Cassazione (12 novembre 2025), il 12 marzo 2026 sono state depositate, nell'interesse dell'Amministratore Delegato e di Kryalos SGR S.p.A., memorie difensive contenenti richiesta di archiviazione.
GRI 206 Comportamento anticoncorrenziale (2016)	206-1 Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	Pag. 46.
GRI 406 Non discriminazione (2016)	406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Pag. 119-120

Riduzioni dei consumi energetici ed efficienza energetica		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 130-132
GRI 302 Energia (2016)	302-1 Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Pag. 132
Riduzione delle emissioni GHG e contributo alla lotta al cambiamento climatico		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 130-132
GRI 305 Emissioni (2016)	305-1 Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Pag. 133
	305-2 Episodi dirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Pag. 133
Soddisfazione, sviluppo ed engagement dei dipendenti		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 102-117
GRI 401 Occupazione (2016)	401-1 Nuove assunzioni e turnover	Pag. 165
	401-3 Congedo parentale	Pag. 166
GRI 404 Formazione e istruzione (2016)	404-1 Ore medie di formazione annua per dipendente	Pag. 167
	404-3 Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale	Pag. 170
Salute e sicurezza dei dipendenti		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 122-126
GRI 403 Salute e sicurezza sul lavoro (2018)	403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	Pag. 122-126
	403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	Pag. 122-126
	403-3 Servizi di medicina del lavoro	Pag. 122-126
	403-4 Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Pag. 122-126
	403-5 Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	Pag. 122-126

GRI 403 Salute e sicurezza sul lavoro (2018)	403-6 Promozione della salute dei lavoratori	Pag. 122-126
	403-7 Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro all'interno delle relazioni commerciali	Pag. 122-126
	403-9 Infortuni sul lavoro	Pag. 126
Diversità e inclusione nei luoghi di lavoro		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 118-120
GRI 405 Diversità e pari opportunità (2016)	405-1 Diversità degli organi di governo e tra dipendenti	Pag. 170
Transizione verso l'economia circolare		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 138-141
Certificazioni ESG degli asset		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 96-101
Supporto per lo sviluppo delle comunità		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 142-147
Gestione responsabile degli asset e tenant engagement		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 142-147
Portfolio e investimenti responsabili		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 142-147
Sostenibilità della catena di fornitura		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 48-53
Compliance e gestione dei rischi		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 54-67
Strategia e performance economica		
GRI 3 Temi materiali (2021)	3-3 Gestione dei temi materiali	Pag. 54-67; pag. 142
Indicatore NON GRI	Emissioni Immobili Portafoglio	Pag. 138-139

Relazione della società di revisione



Venezia
Hotel Bauer Palazzo - Piazza San Marco, 1459

08



Relazione del practitioner indipendente sul bilancio di sostenibilità

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

Siamo stati incaricati di effettuare un esame limitato (“limited assurance engagement”) del bilancio di sostenibilità di Kryalos SGR S.p.A. (la “Società”) relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio di sostenibilità

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

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

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

Indipendenza della nostra società e gestione della qualità

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

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 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 6256313 Fax 091 7829221 | 90139 Via Roma 457 Tel. 091
6752111 - **Parma** 43121 in Via Pisacane 1B Tel. 0521 275911 Fax 0521 781844 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06
6920731 - **Rubano** 35030 Via Belle Putte 36 - **Torino** 10122 Via Santa Maria 11 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- **Udine** 33100 Via Poscolle 43 -
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

comportamento professionale.

La nostra società applica Principio internazionale sulla gestione della qualità (ISQM Italia 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 nostra società

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 nell’International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) “Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information” emanato dall’International Auditing and Assurance Standards Board per gli incarichi di limited assurance. Tale principio richiede la pianificazione e lo svolgimento di procedure al fine di acquisire un livello di sicurezza limitato che il bilancio di sostenibilità non contenga errori significativi.

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

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

In particolare, abbiamo svolto le seguenti procedure:

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



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

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

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

Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio di sostenibilità della Società relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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, 23 aprile 2026

PricewaterhouseCoopers Business Services Srl

Giovanni Blasi

(Partner)

Firmato digitalmente da:
Giovanni Blasi
Data: 23/04/2026 18:33:41

KRYALOS