



CDP Real Asset SGR

REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2023



Guida alla lettura

CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito anche “CDP RA SGR” o “SGR” o “Società”) pubblica per il quarto anno consecutivo un documento di rendicontazione di sostenibilità su base volontaria, il Report di Sostenibilità, con l’obiettivo di comunicare l’impegno, gli obiettivi, le attività e la performance ESG (Environment, Social and Governance) dell’organizzazione. Il documento rappresenta inoltre un mezzo per promuovere una maggiore trasparenza verso gli stakeholder di CDP RA SGR.

I dati contenuti nel presente Report fanno riferimento all’esercizio 2023 (01/01/2023 – 31/12/2023) e alle progettualità della Società nel corso del periodo. Per permettere il confronto delle informazioni nell’ultimo triennio, sono stati riportati anche i dati relativi agli anni 2022 e 2021, laddove disponibili e rilevanti.

Le informazioni contenute nel documento si riferiscono ai temi “materiali” per CDP RA SGR, ovvero i temi più rilevanti per l’azienda come rilevato dai propri stakeholder. Infatti, nel presente report è stata aggiornata l’analisi di materialità del 2022, rafforzando la capacità della SGR di rileggere in chiave strategica il contesto globale attuale e prospettico e di considerare in modo organico le aspettative di tutti i principali stakeholder.

Il Gruppo ha avviato un percorso di progressiva transizione verso il quadro che verrà definito per la rendicontazione non finanziaria a livello europeo dalla Corporate Sustainability Reporting Directive (“CSRD”). In particolare, questa introduce il concetto di “doppia materialità” includendo sia la prospettiva inside-out, che fornisce informazioni circa l’impatto dell’attività del Gruppo sullo sviluppo sostenibile, sia quella outside-in che rappresenta come i temi ambientali, sociali e di governance influenzano lo sviluppo, le performance e il posizionamento del Gruppo. L’adozione di tale approccio consente di avere una visione più ampia degli impatti sulla sostenibilità, poiché permette di individuare quei temi che possono influenzare positivamente o negativamente lo sviluppo e la performance di CDP e gli impatti significativi sulle persone e sull’ambiente generate dalle attività di CDP.

Gli indicatori quantitativi riportati nel presente Report sono già inclusi in maniera aggregata all’interno del Bilancio Integrato 2023¹ del Gruppo CDP, che esercita su CDP RA SGR l’attività di Direzione e Coordinamento. Sulla base del processo di raccolta dati non finanziari già consolidato dalla Capogruppo, CDP RA SGR ha strutturato il proprio processo di rendicontazione in conformità con le linee guida e secondo i principi per la

definizione della qualità del report del *GRI Sustainability Reporting Standard*, pubblicati dal *Global Reporting Initiative*. Il Report di Sostenibilità è stato redatto secondo l’opzione di rendicontazione “with reference to”, come indicato nel GRI Content Index.

Il processo di predisposizione del documento ha adottato i principi di rendicontazione di accuratezza, equilibrio, chiarezza, comparabilità, completezza, contesto di sostenibilità, tempestività e verificabilità come definito dal framework GRI.

Il presente Report di Sostenibilità, predisposto dalla Direzione Business Development e Sostenibilità, con il contributo di tutte le Funzioni aziendali di competenza, è stato presentato al Consiglio di Amministrazione di CDP RA SGR in data 30 luglio 2024.

Il Report di Sostenibilità, redatto in maniera volontaria, verrà pubblicato con cadenza annuale sul sito internet di CDP RA SGR. L’anno di rendicontazione coincide con l’anno finanziario della SGR.

Per chiarimenti o approfondimenti sul Report: segreteria@cdprealasset.it

¹ Il Bilancio Integrato 2023 del Gruppo CDP è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. in data 4 aprile 2024 e sottoposto a specifiche procedure di revisione.

INDICE



INTRODUZIONE

Pag. 3

1

LA SOCIETÀ

Pag. 5

2

LA STRATEGIA

Pag. 8

3

LA GOVERNANCE

Pag. 14

4

LA GESTIONE DEI RISCHI

Pag. 23

5

LE PERFORMANCE 2023

Pag. 32

Introduzione

Nel 2023 CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A. SGR ha proseguito il proprio percorso di integrazione dei principi ESG (Environmental, Social, Governance) sia a livello di operatività interna sia a livello di attività di business, accrescendo l'approccio di investimento consapevole e contribuendo al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Gruppo CDP. L'obiettivo prioritario della Società continua a essere lo sviluppo sostenibile del territorio su aree urbane complesse, attraverso la strutturazione di operazioni di investimento e il coinvolgimento di investitori pubblici e privati, con il fine di incrementare gli impatti positivi generati a livello ambientale e sociale. Grazie alla gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), CDP RA SGR contribuisce da tempo a creare spazi abitativi sostenibili e servizi a supporto delle comunità, destinati a famiglie, giovani, studenti e anziani anche attraverso progetti di recupero di aree ed edifici nel passato dedicati ad altre destinazioni. Inoltre, nel corso del 2021 il Fondo ha ottenuto la certificazione di sostenibilità da parte del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), il principale standard per la valutazione ESG degli investimenti immobiliari a livello globale. L'impegno di CDP RA SGR a sostegno della transizione verso un modello sostenibile e circolare non si esaurisce con il sostegno all'abitare ma è confermato anche

dalle attività di sviluppo del patrimonio immobiliare, attraverso la gestione del Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV), promuovendo progetti di valorizzazione di grandi complessi, con positivi effetti sul territorio e sulla comunità. Di particolare rilevanza la riqualificazione dell'intero complesso dell'ex Centro Servizi di Scandicci (FI) per ospitare il nuovo polo logistico di YSL. Il complesso, composto da due edifici, comprensivo di spazi verdi e annessi parcheggi pubblici e privati, ha contribuito alla rivitalizzazione dell'area e ha generato, così, importanti benefici al territorio e alla comunità locale. Il nuovo centro è il risultato di un significativo progetto di riqualificazione - concepito secondo le esigenze dell'Atelier di Saint Laurent, conduttore dell'immobile. La struttura è stata allineata ai più elevati standard di sostenibilità e adotta soluzioni impiantistiche volte al risparmio energetico, ad alta efficienza energetica e a basso impatto ambientale. Infine, tramite il Fondo Nazionale del Turismo (FNT), la Società prosegue nella sua attività di supporto al settore con attenzione alla riqualificazione delle strutture acquisite oltre che alla crescita dei gestori nazionali. In aggiunta, FNT può contare su una parte delle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, ricevute dal Ministero del Turismo, per investire in strutture da riqualificare in aree secondarie con attenzione ai requisiti di so-

stenibilità e digitalizzazione. Il contributo delle donne e degli uomini di CDP RA SGR è stato essenziale per conseguire questi risultati e lo sarà ancora di più per porre le basi di uno sviluppo resiliente e sostenibile, solidale e inclusivo, soprattutto per donne e giovani. CDP RA SGR, insieme al Gruppo CDP, è pronta a mettere a disposizione le proprie capacità con grande senso di responsabilità e di consapevolezza, confermando il proprio impegno per il Paese.

Infine, il 2023 rappresenta per CDP RA un anno di cambiamento: nel corso dell'anno è stata realizzata un'operazione societaria di riassetto del comparto real estate del Gruppo CDP. Tale operazione, deliberata nel 2022, ha determinato la cessione del ramo d'azienda tecnico-ingegneristico di CDP Immobiliare Srl a Fintecna con conseguente trasferimento di risorse e asset che ha avuto un impatto su CDP RA SGR. Contestualmente, CDP RA SGR ha esteso la propria operatività alla gestione di fondi d'investimento alternativi mobiliari per le infrastrutture con il nuovo fondo di fondi FoF Infrastrutture, che sostiene il mercato italiano delle infrastrutture con focus sulla sostenibilità, catalizzando risorse di investitori istituzionali. Il primo investimento riguarda una nuova iniziativa a sostegno della transizione energetica, con investimenti prevalentemente "greenfield" in Italia. Inoltre, è stata raccolta la prima sottoscrizione da parte

di un primario Fondo Pensione italiano, con altre sottoscrizioni attese nel corso del 2024.

La nascita del FoF Infrastrutture testimonia che CDP Real Asset SGR riconosce nel valore della sostenibilità una guida per la definizione delle proprie scelte strategiche e per l'indirizzo della propria operatività

e si impegna affinché, attraverso i fondi diretti e indiretti in gestione, vengano integrati nel proprio modello di business e operativo i principi ambientali, sociali e di governance, al fine di creare valore nel lungo periodo per la società nel suo complesso e per la comunità sociale e industriale dei Real Asset all'interno della quale opera.

In tale contesto, CDP Real Asset SGR, in coordinamento con il Gruppo CDP, intende sempre più caratterizzarsi come un'istituzione *"policy driven"*, ponendo una forte attenzione allo sviluppo di politiche in grado di generare impatti positivi, al fine di creare prassi e standard d'avanguardia che diventino riferimento per il sistema, per i partner istituzionali e di business con cui opera.



1 LA SOCIETÀ

1.1 La struttura societaria

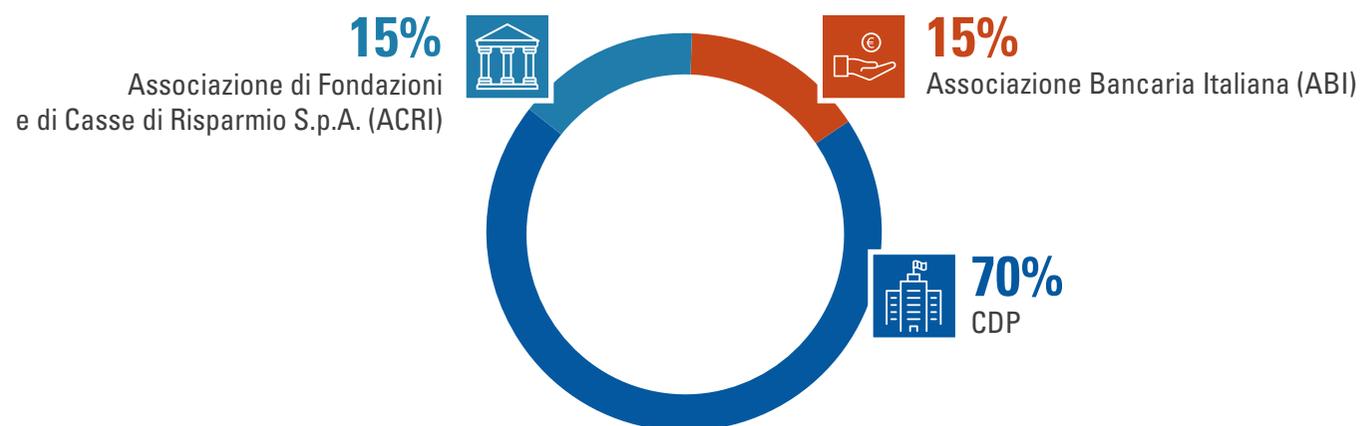
CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A., costituita nel 2009 su iniziativa della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (“**CDP**”) e con sede legale in Roma, via Alessandria n. 220, ha come oggetto sociale la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la gestione del patrimonio di fondi comuni d’investimento (“**FIA**”) immobiliari (“**FIA Immobiliari**”) e - a partire dal 2022 - mobiliari (“**FIA Mobiliari**”, al singolare “**FIA Mobiliare**”) di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo del risparmio (“**OICR**”), italiani ed esteri.

Al 31 dicembre 2023 la SGR gestisce (i) FIA Immobiliari - anche multicomparto - di tipo chiuso e riservati a investitori professionali attivi in specifici segmenti del mercato immobiliare italiano e (ii) un FIA Mobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori professionali e dedicato a investire le relative disponibilità in OICR operanti nel settore infrastrutturale italiano.

Il capitale sociale della SGR - rappresentato da n. 2 milioni di azioni ordinarie dal valore nominale pari a 1 Euro ciascuna - è così composto (cfr. grafico a fianco):

- CDP: titolare del 70% delle azioni ordinarie della SGR;
- Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. (“**ACRI**”): titolare del 15% delle azioni ordinarie della SGR;
- Associazione Bancaria Italiana (“**ABI**”): titolare del 15% delle azioni ordinarie della SGR.

Profilo azionario



In virtù di tale compagine azionaria, CDP detiene il controllo della SGR ed esercita sulla stessa l’attività di direzione e coordinamento.

Il Gruppo CDP, a cui la SGR dunque appartiene, agisce secondo un universo valoriale ben definito e unico all’interno del contesto nazionale, poiché fondato su diverse realtà finanziarie e industriali che lo sostituiscono. L’insieme dei principi e dei valori che il Gruppo CDP riconosce, accetta e condivide e l’insieme delle responsabilità che lo stesso assume verso l’interno e verso l’esterno è definito nel Codice Etico di cui vengono informati i componenti degli organi statutari, i dipendenti, i collaboratori, i consulenti, i partner, i fornitori e le controparti delle attività di business. I dipendenti e gli organi statutari della SGR firmano una dichiarazione di presa visione e impegno del rispetto dei valori del Gruppo CDP.

Anche contribuendo alla mission del Gruppo CDP di operare ogni giorno per promuovere lo sviluppo sosteni-

nibile dell’Italia, la SGR agisce secondo la propria autonomia gestoria nel settore immobiliare e infrastrutturale seguendo i criteri di addizionalità e complementarità rispetto al mercato dei propri interventi, al fine di massimizzare i propri impatti economici, ambientali e sociali e creare valore di lungo termine per la collettività.

In quest’ottica, i FIA Immobiliari gestiti dalla SGR promuovono investimenti a sostegno dello sviluppo sostenibile del territorio urbano italiano in diversi ambiti di intervento, tra cui l’edilizia privata sociale (c.d. *social housing*), la valorizzazione degli asset di provenienza pubblica acquisiti dai fondi gestiti e il settore turistico-alberghiero.

Nel corso del 2022 la SGR ha esteso la propria operatività alla gestione di FIA Mobiliari, istituendo nella prima metà del 2023 un FIA Mobiliare con l’obiettivo di supportare lo sviluppo del mercato infrastrutturale italiano mediante investimenti in fondi specializzati e contraddistinti da caratteristiche ESG.

1.2 Gli ambiti di intervento

Consapevole del proprio ruolo di istituzione in grado di contribuire allo sviluppo sostenibile del territorio in cui opera, la SGR ha continuato a operare cercando di massimizzare, attraverso i propri interventi, le esternalità positive su ambiente, economia e società, impegnandosi nel rispondere alle esigenze di cittadini e di ogni stakeholder.

Al fine di fornire una risposta più efficace e tempestiva allo sviluppo locale, la SGR ha realizzato investimenti nel social, nel senior e nello student housing che hanno permesso di raggiungere importanti obiettivi in materia di valorizzazione del patrimonio pubblico, rigenerazione urbana e promozione del turismo.

La SGR gestisce infatti diversi fondi con l'obiettivo di promuovere in Italia iniziative di sviluppo e riqualificazione

urbana a elevato impatto sul territorio e supportare lo sviluppo del mercato infrastrutturale che presenta caratteristiche positive da un punto di vista ESG. In tale contesto, nel 2023 la SGR ha istituito un FIA Mobiliare operante nel settore infrastrutturale. Nel dettaglio, i fondi attualmente gestiti dalla SGR sono i seguenti:

FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE ("FIA")

che opera - mediante l'investimento delle proprie disponibilità in OICR immobiliari - nel social housing con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione e la vendita a canoni e prezzi calmierati, a supporto e integrazione delle politiche abitative dello Stato e delle Regioni.

I principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate dal FIA sono rappresentati da cittadini rientranti nella cosiddetta "zona grigia", ovvero da soggetti le cui condizioni economiche non sono tali da poter accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ma che risultano ugualmente impossibilitati a sostenere prezzi e canoni di affitto di libero mercato.

FONDO NAZIONALE DELL'ABITARE SOCIALE (PRIMA "FONDO NAZIONALE DELL'ABITARE SOSTENIBILE" E PRIMA ANCORA "FONDO FIA2")

che investe le proprie disponibilità in OICR di tipo immobiliare nonché in beni immobili al fine di promuovere la creazione di valore sociale sul territorio nazionale attraverso la promozione di iniziative immobiliari che contribuiscono alla realizzazione di progetti relativi all'abitare sostenibile, aventi impatto o contenuti sociali o situati in ambiti di rigenerazione urbana.

I principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate dal FNAS sono rappresentati da cittadini che non sono in grado o non intendono acquistare un'abitazione e che intendono beneficiare dei servizi di pubblica utilità che rispondono alle esigenze di crescita e modernizzazione del Paese.

FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE ("FIV")

costituito dal Comparto Plus e dal Comparto Extra, la cui finalità è quella di acquisire beni immobili di proprietà dello Stato, di enti pubblici e società da quest'ultimi controllate, anche indirettamente, con un potenziale di valore inespresso al fine di incrementarne il valore. I principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate dal FIV sono enti locali, amministrazioni pubbliche e settore privato.

FONDO NAZIONALE TURISMO ("FNT")

costituito dal "Comparto A" e dal "Comparto B", che investe le proprie disponibilità in FIA Immobiliari la cui politica di investimento sia principalmente finalizzata alla, o specializzata nella, realizzazione di progetti che contribuiscano alla valorizzazione e alla gestione del patrimonio turistico-alberghiero italiano. Al fine di dare seguito alle finalità del FNT, la SGR gestisce il Fondo Turismo 1 ("FT1"), il Fondo Turismo 2 ("FT2") e il Fondo Turismo 3 ("FT3"), che investono le relative disponibilità in beni immobili siti in Italia con destinazione alberghiera, ricettiva, residenziale con finalità di "serviced apartment", turistico-ricreativa, termale, commerciale o terziaria.

I principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate dal FNT, dal FT1, dal FT2 e dal FT3 sono rappresentati da enti locali e gestori di attività turistico-ricettive nazionali.

FONDO SVILUPPO

costituito dal "Comparto A" ("FS"), avente come scopo l'acquisizione di immobili o di partecipazioni in società immobiliari in prevalenza di proprietà di società controllate o partecipate, direttamente o indirettamente, da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ovvero di proprietà di OICR gestiti dalla SGR.

I principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate dal FS sono rappresentati da società controllate o partecipate direttamente o indirettamente da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.

FOF INFRASTRUTTURE ("FOF INFRA")

primo Fondo Mobiliare istituito dalla SGR nel 2023 che investe le proprie disponibilità in OICR nonché in partecipazioni in holding che realizzano investimenti nel settore infrastrutturale con componente greenfield/revamping e contraddistinti da caratteristiche ESG e di sostenibilità. Le finalità del FoF Infra sono tese a (i) rendere il Paese maggiormente competitivo nel settore infrastrutturale, anche favorendo la crescita del mercato degli asset manager/fondi infrastrutturali in Italia, nonché (iii) aggregare risorse istituzionali su progetti che abbiano un impatto diretto su economia reale e territorio.

I principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate dal FoF IS sono rappresentati da enti e da organizzazioni infrastrutturali che perseguono attività mirate alla resilienza e sostenibilità delle infrastrutture nazionali.

2 LA STRATEGIA



2.1 La strategia di CDP RA: creazione di valore e supporto dei settori strategici

La strategia della SGR è pensata coerentemente alla strategia di Gruppo al fine di rispondere alle grandi sfide che l'Italia ha davanti a sé, in pieno allineamento con le priorità strategiche nazionali (PNRR) e con gli obiettivi di sviluppo sostenibile individuati dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Per quanto riguarda le diverse at-

tività svolte dalla SGR, la Società considera come fondamentali temi quali l'abitare sostenibile, il turismo, la valorizzazione e la rigenerazione urbana che si sposano con le sfide di cambiamento climatico e tutela dell'ecosistema e crescita inclusiva e sostenibile evidenziate dalla Capogruppo.

Più specificamente, il Piano Strategico di Gruppo prevede tre principali linee di intervento in ambito Real Estate, alle quali si aggiunge un'ulteriore direttrice di sviluppo relativa all'estensione dell'operatività di CDP RA SGR alla gestione di FIA mobiliari dedicati all'investimento nel settore delle infrastrutture:

- 1 Favorire la crescita inclusiva e sostenibile attraverso la costruzione di infrastrutture sociali per la rigenerazione urbana sostenibile e inclusiva in partnership con Istituzioni pubbliche e Fondazioni bancarie ed estendendo il social, student e senior housing a tutto il territorio nazionale, in particolare nel Mezzogiorno, e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
- 2 Supportare il settore turistico e la crescita del mercato infrastrutturale italiano anche grazie a un forte focus sugli investimenti ESG e al ruolo di CDP Real Asset quale catalizzatore di risorse finanziarie italiane ed europee.
- 3 Estendere l'operatività di CDP RA SGR alla gestione di FIA dedicati all'investimento nel settore delle infrastrutture, in qualità di nuovo ambito di intervento attraverso la concessione di finanziamenti a favore di controparti operanti nei settori trasporti, energia e utilities, ambiente, telecomunicazioni, infrastrutture sociali e construction.

L'obiettivo è contribuire concretamente al rilancio dell'economia italiana attraverso un modello di valutazione degli investimenti sempre più selettivo e orientato a criteri Environmental, Social & Governance (ESG). In questo senso, gli interventi di CDP RA SGR sono guidati da chiare li-

nee guida strategiche che individuano le aree di intervento prioritarie per colmare i gap riconosciuti nel territorio italiano, che definiscono le modalità con cui CDP integra la sostenibilità nella sua azione. L'indirizzo verso nuovi ambiti di intervento porterà la SGR a una sempre maggiore

attenzione ai temi ambientali, sociali e di governance con un approccio di investimento consapevole, in linea con il mercato e le attese degli stakeholder.

2.2 Gli obiettivi

Per ciascuno dei punti rappresentati la SGR ha previsto degli obiettivi sfidanti per gli anni del Piano Strategico. Nel corso del 2022 la Società ha intrapreso il percorso tracciato con il Piano Industriale 2022-2024, dando ulteriore impulso allo sviluppo sostenibile del territorio urbano su aree urbane complesse, attraverso la strutturazione di operazioni di investimento e il coinvolgimento di nuovi investitori pubblici e privati, al fine di incrementare gli impatti positivi generati a livello ambientale e sociale. Relativamente al piano di intervento *Creare coesione sociale attraverso la rigenerazione urbana sostenibile e inclusiva ed estendendo il social housing a tutto il territorio nazionale*, CDP RA SGR si è data l'obiettivo di sviluppare, in partnership con la rete delle Fondazioni Bancarie, iniziative per la riqualificazione delle città e che mirino alla sostenibilità e all'inclusione. Promozione su tutto il territorio nazionale del social housing. L'iniziativa, tra le altre, più rilevante per raggiungere tale obiettivo è rappresentata dal Fondo FNAS, la cui strategia permette di concentrare gli sforzi della SGR rispetto ai temi di rigenerazione urbana, tramite creazione di nuovi quartieri caratterizzati anche da un mix funzionale con elevato impatto sul territorio di residenze, tra cui social, student e senior housing (anche RSA ad alto contenuto tecnologico), oltre che di natura direzionale, ricettiva e commerciale.

In merito al supporto del settore turistico-alberghiero, l'obiettivo fondamentale rimane quello di fornire le risorse per la crescita del settore in Italia, favorendo il deconsolidamento immobiliare e abilitando il generale migliora-

mento delle infrastrutture ricettive. Attraverso il supporto del Ministero del Turismo e il coinvolgimento di investitori istituzionali, la SGR riesce a raccogliere i fondi necessari per (i) l'acquisto immobili da riqualificare, (ii) il deconsolidamento immobiliare, per liberare risorse dei gestori da reinvestire in crescita e consolidamento dell'impresa e (iii) l'utilizzo delle risorse messe a disposizione dal PNRR con particolare concentrazione in aree turistiche con potenziale inespresso. La selezione dei gestori target è basata su specifici driver tra cui, oltre all'equilibrio economico-finanziario, il management team, il reinvestimento dei proventi e il focus su politiche ESG.

Rispetto al tema del patrimonio immobiliare, l'obiettivo resta quello di valorizzare alcuni asset immobiliari in portafoglio, attraverso progetti di rigenerazione urbana da sviluppare anche insieme alle Fondazioni Bancarie, e gestire il portafoglio residuo con logica di valorizzazione tramite locazione e vendita.

Per supportare il mercato e massimizzare il ritorno economico di CDP, la strategia di portafoglio prevede la suddivisione del patrimonio immobiliare diretto in 3 cluster:

Cluster 1: RIGENERAZIONE URBANA

Cluster 2: VALORIZZAZIONE

Cluster 3: VENDITA INDIRECTA

Sulla base della complessità della riqualificazione e dell'appetibilità delle location, e considerando un processo improntato a principi di trasparenza e massimizzazione del valore di vendita, gli interventi sul portafoglio

possono manifestarsi secondo modalità di rigenerazione indiretta, dove CDP accompagna gli operatori durante l'iter amministrativo fino a cedere un prodotto su cui si attivano gli investimenti, oppure di rigenerazione diretta, dove CDP fornisce capitale catalizzando l'ingresso di operatori (inter)nazionali pubblici e privati e affiancando un investitore operativo nello sviluppo.

Rispetto all'ultimo tema, CDP presta particolare attenzione a stimolare il mercato e massimizzare il *crowding-in*, oltre a valutare selezionati investimenti diretti, attraverso il recente Fondo di Fondi, focalizzato sull'investimento in fondi specializzati in infrastrutture, anche di matrice internazionale, che investano sul mercato italiano un ammontare almeno pari al commitment assunto dal FoF. Per la gestione dell'operatività infrastrutturale si è ritenuto utile capitalizzare le competenze specifiche già presenti all'interno del Gruppo CDP, con particolare riferimento a CDP Equity, che ha già effettuato diversi investimenti in fondi infrastrutturali, con focus sul mercato nazionale.

Tramite la propria attività di investimento, CDP RA SGR concorre, insieme alle altre società del Gruppo CDP, al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. In particolare, le risorse impegnate possono essere allocate su quattro SDGs ritenuti prioritari:



Il nuovo Piano Industriale della Società ha individuato le principali linee guida strategiche per il prossimo triennio a sostegno dello sviluppo sostenibile del territorio, traendo origine dal Piano Strategico 2022-2024 del Gruppo CDP (il Piano Strategico) approvato a novembre 2021.

- **Entity (CDP RA SGR):** sviluppo di policy e procedure per integrare le best practice e rafforzare la cultura ESG.
- **Infrastrutture sociali:** progetti a elevato impatto sociale, con attenzione all'inclusività, al benessere e alle nuove esigenze abitative, alla transizione ecologica e digitale.
- **Valorizzazione e rigenerazione urbana:** progetti con attenzione al riuso dell'esistente in ottica circolare, all'efficienza energetica e alla riduzione delle emissioni.
- **Turismo:** attenzione ai gestori impegnati in ambito ESG e investimenti in strutture da riqualificare in aree secondarie con requisiti di sostenibilità e digitalizzazione.

CDP RA SGR contribuirà alla crescita sostenibile del Paese affrontando la quattro grandi sfide, individuate per il triennio del Piano Strategico, che rappresentano le quattro direttive strategiche del Gruppo:

CAMBIAMENTO CLIMATICO E TUTELA DELL'ECOSISTEMA

CRESCITA INCLUSIVA E SOSTENIBILE

DIGITALIZZAZIONE E INNOVAZIONE

RIPENSAMENTO DELLE CATENE DEL VALORE

2.3 Analisi di materialità 2023: CDP RA e le priorità per gli stakeholder

L'evoluzione del contesto normativo, così come la sempre maggiore attenzione da parte degli stakeholder sulla necessità di un modello di business solido e improntato allo sviluppo sostenibile e circolare, impongono di mantenere e rafforzare l'ascolto e il dialogo con i propri portatori di interesse per comprendere le loro aspettative e ottenere una visione prospettica sul futuro.

Per questo motivo, CDP RA SGR, in continuità con il processo strutturato di *stakeholder engagement* avviato nel 2021, ha individuato le tematiche prioritarie per la Società e il suo "ecosistema". Tali tematiche, oltre a essere in linea con la Capogruppo sono state razionalizzate a valle dell'attività propedeutica all'analisi di materialità che ha portato a una semplificazione e riduzione delle tematiche, portando l'elenco da 16 a 12 temi dal 2022 al 2023. La prioritizzazione dei temi di natura economica, sociale, ambientale e di governance più rilevanti (cd. "temi materiali") è stata effettuata considerando il punto di vista dell'impatto (negativo o positivo, effettivo o potenziale) direttamente collegato a CDP RA (c.d. approccio *inside-out*), integrata con delle considerazioni degli effetti finanziari ritenuti ragionevolmente rilevanti sulla Società (c.d. approccio *outside-in*).

Tale scelta è stata effettuata alla luce delle evoluzioni normative e in preparazione ai futuri obblighi di rendicontazione, nonché in continuità con CDP SpA, che ha proseguito il processo di integrazione della Doppia Materialità già avviato nel 2021, grazie a un approccio che ha garantito un progressivo adeguamento alla metodologia e un ulteriore sviluppo delle modalità di ascolto e coinvolgimento degli stakeholder.

L'analisi è stata condotta in conformità ai GRI Universal Standards 2021 per quanto riguarda la materialità d'impatto, e prendendo in considerazione gli ESRS emanati dall'EFRAG, per la valutazione della materialità finanziaria, al fine di permettere l'allineamento di CDP RA all'adozione dell'approccio previsto dalla CSRD da parte della Capogruppo.

Nel percorso di *stakeholder engagement* CDP RA SGR ha pertanto predisposto un questionario online utile alla raccolta di tutte le informazioni che permettessero una prioritizzazione dei temi materiali. Sono stati coinvolti sia gli stakeholder interni (Top management) che esterni (Azionisti, Partner, Investitori, Gestori, Fornitori e Dipendenti). Agli stakeholder è stato chiesto di ordinare ognuna delle 12 tematiche individuate sulla base della sua rilevanza.

Le risultanze della *survey*, validate anche dalla prospettiva outside-in valutata internamente, hanno portato all'identificazione dei 12 temi materiali per la SGR che sono di seguito rappresentate:

Classifica dei temi materiali per rilevanza	Tema materiale	Descrizione
1	Integrità, correttezza e trasparenza della governance	Governance che garantisca un corretto ed efficiente governo societario e la trasparenza nelle procedure della SGR
2	Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green	Supporto agli obiettivi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico e di controllo e limitazione dell'inquinamento delle emissioni atmosferiche del settore immobiliare.
3	Infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile e riqualificazione del territorio	Promozione e sviluppo di progetti infrastrutturali che presentano maggiori gap strutturali e un alto impatto sullo sviluppo sostenibile anche attraverso la riqualificazione dei centri urbani con progetti volti a migliorare la vita delle comunità locali; interventi di Social e Smart Housing, edilizia scolastica e altre infrastrutture social
4	Vicinanza al territorio e alle comunità locali	Approccio trasparente ed engagement attivo nella relazione con i territori e gli stakeholder di CDP SGR anche per favorire lo sviluppo delle comunità locali
5	Sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili	Supporto a modelli di economia circolare orientati a conservare il valore dei beni e servizi in iniziative di sviluppo e valorizzazione urbani lungo tutta la catena del valore, dalla progettazione alla gestione degli immobili
6	Diversità equità e inclusione	Favorire l'inclusione, la tutela della diversità e le pari opportunità in ottica di tutelare i diritti umani
7	Inclusione sociale, digitale e finanziaria	Partecipazione degli individui e dei gruppi ai processi economici e sociali senza discriminazioni
8	Sviluppo e formazione delle persone	Iniziative di sviluppo e di crescita professionale, valorizzando le competenze di tutti i dipendenti e premiando le eccellenze
9	Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi, delle colleghe e delle persone	Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e promozione del benessere dei dipendenti attraverso strumenti dedicati e sistemi di gestione adeguati
10	Innovazione, ricerca e digitalizzazione	Innovazione, ricerca e digitalizzazione dei propri prodotti immobiliari; upgrading tecnologico del settore immobiliare volto a sviluppare prodotti innovativi che possano garantire valore nel tempo
11	Sicurezza dei dati e tutela della privacy	Gestione dei dati che assicuri la protezione dei dati delle controparti e dei dipendenti e la tutela della privacy
12	Approvvigionamento responsabile	Pratiche di approvvigionamento all'interno dell'organizzazione attente ad aspetti sociali e ambientali

La materialità riflette quella che è la natura delle attività di business di CDP RA SGR e del suo impegno a favore dello sviluppo sostenibile del territorio e della riqualificazione urbanistica e infrastrutturale, di concerto con

la consapevolezza dell'importanza degli effetti dei cambiamenti climatici e, di conseguenza, l'esposizione ai rischi che ne derivano. Infatti, in linea con lo scorso anno e dunque con la strategia di lungo periodo della SGR,

tra i temi maggiormente rilevanti emergono sia la **Infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile e riqualificazione del territorio**, sia il **Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green**.

2.4 Assessment GRESB per il Fondo Investimenti per l'Abitare

Successivamente all'ottenimento della certificazione GRESB del FIA da parte di CDP RA (ottobre 2021), l'assessment ha subito modifiche annuali, delle quali le più rilevanti per la SGR sono state quelle direttamente impattanti sulla Management component e quelle riferite alla performance dei fondi sottostanti il FIA.

Nel corso del 2023, in particolare, i partecipanti sono stati chiamati a segnalare se per le entità dichiarate siano state condotte attività per l'identificazione del rischio di transizione e del rischio climatico fisico e la conseguente valutazione dell'impatto. Per l'ottenimento del punteggio pieno è stato inoltre richiesto il caricamento di prove a completamento e supporto degli indicatori di riferimento. Questo è il cambiamento che, in termini di ponderazione del punteggio, ha avuto un impatto maggiore sullo scoring finale dell'assessment.

Inoltre, sono state introdotte richieste aggiuntive rispetto alla dichiarazione degli obiettivi e del decision making in materia ESG, con particolare riferimento all'aggiunta del parametro legato alla Diversity equity and Inclusion in termini di perimetro e gestione.

Da ultimo, rispetto al tema delle policy ESG, è stata introdotta una sezione dedicata riferita all'esistenza di politiche Net Zero con annessa dimostrazione a supporto di quanto dichiarato. Riguardo lo score GRESB 2023 del FIA si segnala l'ottenimento di un punteggio così ripartito:

- Punteggio Management & Performance: 67/100;
- Punteggio Management & Development: 79/100;
- Punteggio Management pari a 28/30.



3 LA GOVERNANCE

The background features a solid blue color. On the right side, there are two vertical bars of a lighter blue shade. One bar is positioned lower, starting from the bottom edge and extending upwards to about the middle of the page. The second bar is positioned higher, starting from the top edge and extending downwards to about the middle of the page. They appear to be decorative elements.

3.1 Il modello di corporate governance: correttezza e trasparenza

Il modello di governo societario della SGR è di tipo tradizionale e prevede la compresenza dei seguenti organi sociali, entrambi di nomina assembleare:

- il Consiglio di Amministrazione (“**CdA**”) a cui sono demandati, tra l’altro, i compiti di (i) determinare gli obiettivi, le scelte strategiche aziendali, il profilo e i livelli di rischio aziendale, tenendo conto, tra l’altro, degli obiettivi di finanza sostenibile e, in particolare, dell’integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nei processi relativi alle decisioni aziendali, e ne valuta periodicamente la corretta attuazione e la coerenza con l’evoluzione dell’attività aziendale; (ii) definire le politiche del sistema di gestione del rischio e continuità dell’attività della SGR, di cui ne valuta periodicamente la corretta attuazione e la coerenza con l’evoluzione dell’attività aziendale, promuovendo - altresì - la diffusione della cultura del rischio a tutti i livelli della Società; (iii) definire l’organizzazione aziendale e l’attribuzione dei compiti e delle responsabilità alle unità aziendali e agli addetti, approvando la struttura organizzativa, il sistema dei flussi informativi, i processi e le procedure organizzative interne, dei quali ne valuta periodicamente l’adeguatezza;
- il Collegio Sindacale (“**CS**”) a cui sono demandati, tra l’altro, i compiti di (i) rilevare le irregolarità nella gestione e le violazioni delle norme disciplinanti la prestazione dei servizi, potendosi a tal fine avvalere, tra l’altro, di tutte le unità operative aventi funzioni di

controllo all’interno dell’azienda, (ii) vigilare sull’osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Il Presidente di CDP RA non copre ruoli relativi all’alta dirigenza all’interno della SGR ma ricopre altri incarichi di amministrazione al di fuori della Società.

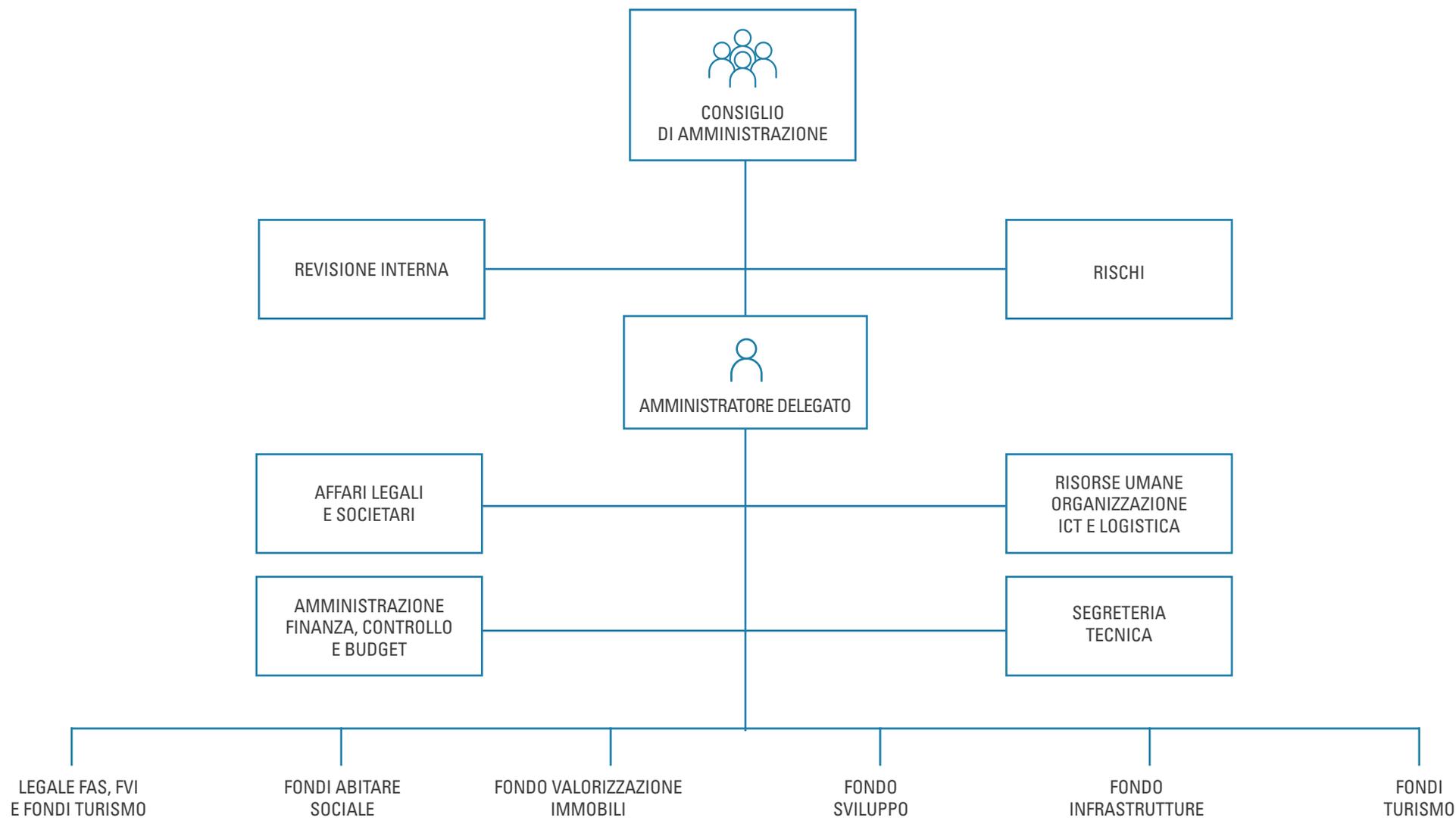
L’AD è posto al vertice della struttura interna e sono stati allo stesso conferiti, nel rispetto delle competenze del CdA come previste dalla legge e dallo Statuto della Società, determinati poteri gestori, tra cui, in via esclusiva, le attribuzioni indicate dalla normativa di riferimento e riportate di seguito: (i) attuare le politiche aziendali, in-

clusa la politica di gestione del rischio, definite dal CdA e verificarne l’adeguatezza e l’efficace implementazione; (ii) curare costantemente l’adeguatezza dell’assetto delle funzioni aziendali e della suddivisione dei compiti e delle responsabilità; (iii) definire i flussi informativi volti ad assicurare agli organi sociali la conoscenza dei fatti di gestione rilevanti; (iv) riferire al CdA e al Collegio Sindacale periodicamente, e comunque almeno ogni due mesi, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione.

La SGR si è dotata anche dell’Organismo di Vigilanza (“**OdV**”) a cui è demandato il ruolo di presidiare il funzionamento, garantire l’osservanza e assicurare l’aggiornamento del modello di organizzazione, gestione e controllo adottato dalla SGR ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

Organi di governo	Membri
CdA	
Presidente	Avv. Raffaele Ferrara
Amministratore Delegato	Dott. Giancarlo Scotti
Consiglieri di amministrazione	Dott. Fabio Barchiesi, Prof. Angelo Piazza, Arch. Simona Pergreffi, Prof.ssa Greta Tellarini, Prof.ssa Veronica Tibiletti
Collegio Sindacale	
Presidente	Dott. David Sabatini
Sindaci Effettivi	Dott. Carlo Feroncino, Dott.ssa Daniela Delfrate
Sindaci Supplenti	Dott.ssa Valentina Doris, Dott. Alessandro Manias

Ciò premesso, la struttura organizzativa della Società alla data del 31 dicembre 2023 è articolata secondo il seguente organigramma:



3.2 Il governo della sostenibilità

Per la realizzazione del proprio Modello di Governance ESG, la SGR ha:

- istituito un apposito Comitato manageriale (Comitato Sostenibilità) dedicato alle tematiche afferenti alla sostenibilità e presieduto dall'Amministratore Delegato, in linea con le buone prassi evidenziate dalla Banca d'Italia. Detto Comitato ha il primario compito di supportare l'Amministratore Delegato nel proporre al Consiglio di Amministrazione una strategia di sostenibilità e il relativo piano di azione, che tengano conto dell'evolversi degli scenari di riferimento, identifichino opportunità e creino valore per gli stakeholder, in coerenza con il Piano Strategico di Gruppo CDP;
- attribuito all'Area "Business Development e Sostenibilità" all'interno della Direzione "Amministrazione, Finanza, Controllo e Business Development" il ruolo di "cabina di regia"; tale area risulta a diretto riporto della Direzione "Amministrazione, Finanza, Controllo e Business Development" al fine di garantire una più profonda gestione delle dimensioni ESG in tutti i processi aziendali e una più strutturata organizzazione delle informazioni di sostenibilità sulle quali si basano taluni processi decisionali da parte del top management e dell'Amministratore Delegato.
- identificato, all'interno di ciascuna unità responsabile della gestione dei fondi, un Referente ESG che, in coordinamento e con il supporto di BDS (c.d. cabina

di regia), si occupa di indirizzare le tematiche ESG in relazione alle attività di propria competenza a livello di Fondo. Inoltre, il Referente ESG gestisce e revisiona, in relazione agli investimenti di riferimento, il processo di raccolta e di monitoraggio dei dati ESG.

Nell'ambito del ruolo proprio dell'Amministratore Delegato, lo stesso ha la responsabilità di sottoporre all'attenzione del CdA le tematiche ESG affinché tale organo possa assumere le eventuali e opportune deliberazioni in merito. L'Amministratore Delegato, nell'ambito dell'esercizio delle prerogative di cui prima, è supportato dalla nuova unità organizzativa "Business Development & Sostenibilità", con la responsabilità di implementare le tematiche ESG nei processi strategici e operativi della Società e dal Comitato di Sostenibilità della Società, istituito con l'obiettivo di promuovere e accelerare l'integrazione e l'implementazione delle tematiche ESG in tutte le linee operative della Società.

Il percorso di integrazione dei temi ESG implica, conseguentemente, anche l'adeguamento del corpo normativo interno per consentire un orientamento dell'operatività e un approccio sempre più sostenibile e trasparente.

Per quanto concerne la dimensione interna, si è provveduto a integrare gli obiettivi ESG nella valutazione della performance dei dipendenti, definendo un set di obiettivi quali-quantitativi e modificando la politica di remunerazione, aggiornata al 2023, per integrare la conside-

razione dei rischi di sostenibilità coerentemente con la strategia aziendale, in linea con le recenti normative europee, specialmente per quanto riguarda il personale la cui attività professionale ha impatto rilevante sul profilo di rischio della Società.

Nel 2023, in relazione alle attività di business, sono state riviste e aggiornate le politiche di investimento e disinvestimento diretto e indiretto per integrare i rischi di natura ESG nelle due diligence e predisporre le relative check list di valutazione. Le procedure di investimento diretto/indiretto, infatti, nell'ambito del processo istruttorio che si conclude con l'eventuale delibera di investimento da parte del CdA, prevedono la compilazione di una specifica "check list ESG", anch'essa aggiornata e predisposta in conformità con le disposizioni del Regolamento EU 2019/2088. Nel 2023 la SGR ha continuato il lavoro di fine tuning delle checklist di due diligence per gli investimenti indiretti che, con nuovi RTS livello II della normativa, sono state integrate in maniera più dettagliata considerando gli elementi riguardanti la normativa SFDR.

Da un punto di vista generale, non sussistono criteri di esclusione automatica (es. nel caso di indisponibilità di informazioni sufficienti alla compilazione della checklist), ma ognuna delle voci contribuisce a dare consapevolezza sul grado di "rischio di sostenibilità" assunto con l'eventuale investimento. La scheda di valutazione compilata è conservata nella documentazione istruttoria e rimane agli atti dell'istruttoria medesima.

In particolare, nel caso di investimenti diretti si valutano le seguenti grandezze:

- caratteristiche ambientali del sito (es. esistenza di vincoli paesaggistici, ambientali o vicinanza ad aree ad alta vulnerabilità ambientale);
- efficienza energetica ed emissioni (es. classe energetica, monitoraggio su emissione fumi, esistenza di impianti di produzione di energie rinnovabili);
- salute e sicurezza (es. rispetto normativa antincendio e antisismica, accessibilità);
- materiali pericolosi;
- consumi idrici e scarico/gestione delle acque reflue;
- rifiuti;
- eventuali ispezioni da parte di Autorità o procedimenti penali/civili in materia ambientale;
- eventuali conflitti con comunità locali;
- certificazioni energetiche o sociali attribuite all'immobile;
- politiche ESG adottate dal proprietario e/o dal conduttore, ove ritenute rilevanti.

Con riferimento agli investimenti indiretti (i.e. investimenti in quote di fondi gestiti da controparti terze), l'analisi si sposta sulla SGR target e sui presidi in materia ESG da quest'ultima adottati (es. policy/procedure specifiche, classificazioni ex Regolamento EU 2019/2088, metodologie di valutazione dei rischi di sostenibilità adottate e di raccolta dati rilevanti per il

calcolo di indicatori di performance, policy anti-corruzione, esistenza di investimenti da parte della SGR target in settori con rilevanti impatti nelle tematiche ESG o in settori/attività quali armi, tabacco, certificazioni ISO/OHSAS, etc.), coerenti con i commitment di CDP RA SGR rispetto alla valutazione e informativa sui rischi ESG.



3.3 Le linee guida del modello societario

La Società, in linea con la mission e il ruolo del Gruppo CDP, si è dotata di diversi strumenti, volti a supportare l'azienda nel garantire una gestione efficace, efficiente e trasparente. Inoltre, al fine di garantire una completa integrazione della Sostenibilità all'interno del sistema normativo aziendale, si è dotata di politiche, linee guida e procedure connesse alle tematiche ESG.

Documento aziendale	Obiettivi del documento
GRUPPO CDP	
Codice Etico	Regola il complesso dei diritti, doveri e responsabilità che CDP e le predette società coordinate assumono espressamente nei confronti degli stakeholder, con i quali interagiscono nell'ambito dello svolgimento delle proprie attività.
Linee guida per la predisposizione e l'aggiornamento del Modello 231 delle società del Gruppo CDP	Descrive i principi di Gruppo per la predisposizione e l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231/01 delle società del Gruppo CDP.
Linee guida per le attività di Internal Audit nelle Società del Gruppo CDP	Definisce i principi di Gruppo per la conduzione delle attività di Internal Audit.
Policy Fiscale	Definisce i principi da osservare al fine di garantire un coordinamento organico e un approccio omogeneo verso tematiche rilevanti ai fini di Gruppo in materia fiscale.
Policy "Gestione dei rifiuti"	Descrive le linee guida per la classificazione, il deposito temporaneo e l'allontanamento dei rifiuti speciali e assimilati agli urbani, al fine di assicurare il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di tutela dell'ambiente.
Policy "Gestione delle Segnalazioni - Whistleblowing"	Definisce il processo di gestione delle segnalazioni riguardanti qualsiasi comunicazione avente ad oggetto fatti che possono configurare reati, illeciti o irregolarità e/o comportamenti di qualsiasi natura riferibili al personale di Gruppo CDP e/o a terze parti posti in essere in violazione del Codice Etico, del Modello 231 e della normativa interna ed esterna di riferimento.
Policy "Piano di incentivazione MBO del Gruppo CDP"	La Policy regola i criteri di eleggibilità, l'architettura e le regole di funzionamento del Piano di Incentivazione MBO.
Policy "Linee guida di valutazione e politica retributiva del Gruppo CDP"	Definisce principi generali e criteri applicativi relativi alla valutazione della prestazione e alla politica retributiva.
Processo "Reporting di Sostenibilità"	Disciplina criteri e modalità operative per la predisposizione della reportistica di Sostenibilità di Gruppo, ossia della dichiarazione redatta ai sensi del D.Lgs. 254/16.
Framework di sostenibilità	Definisce i principi ispiratori e metodologici, nonché le linee guida e le modalità operative che le società del Gruppo CDP devono implementare per integrare le dimensioni dello sviluppo sostenibile (i.e. principi sociali, ambientali e di governance) nei processi aziendali interni e di business, lungo l'intera catena di valore.

Documento aziendale

Obiettivi del documento

GRUPPO CDP

Istruzione Operativa di Gruppo “Gestione degli aspetti inerenti alla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro per il personale distaccato”	Descrive le linee guida adottate da CDP e dalle società del Gruppo per garantire, in presenza di distacchi parziali e totali di personale dipendente delle società del Gruppo, la corretta e uniforme gestione degli adempimenti previsti dalla normativa in ambito salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.
Processo di Gruppo “Corporate Governance”	Definisce l’insieme delle regole, delle metodologie, dei modelli e dei sistemi di pianificazione, gestione e controllo necessari al funzionamento degli organi di amministrazione e controllo della società, alla loro interazione e al rapporto di questi con la struttura aziendale, nonché all’attribuzione delle responsabilità nella gestione delle attività aziendali.
Policy “Tableau de Bord integrato delle Funzioni di Controllo”	Descrive il modello adottato dalle funzioni di controllo CDP e delle società del Gruppo per la predisposizione dello strumento operativo integrato (I.E. Tableau de Bord) funzionale alla rendicontazione periodica di sintesi ai CdA delle rispettive società.
Policy “Valutazione del Rischio Reputazionale delle operazioni”	La Policy è finalizzata alla realizzazione di un adeguato presidio a livello di Gruppo per il contenimento del Rischio Reputazionale connesso all’eventuale coinvolgimento di CDP e delle società del Gruppo, anche inconsapevole e involontario, in attività illecite realizzate o tentate da soggetti terzi con i quali le stesse intrattengono, direttamente o indirettamente, relazioni di qualunque scopo o natura.
Policy “Modello di Compliance del Gruppo CDP”	La Policy descrive il modello adottato da CDP e dalle società del Gruppo per la gestione del Rischio di non conformità e del Rischio reputazionale delle operazioni.
Policy “Compliance Antitrust”	Definisce i principi di azione cui ispirare le condotte al fine di diffondere la cultura della Normativa Antitrust e della Normativa Consumatore, nell’ottica di mitigare il rischio di commissione di potenziali illeciti in coerenza con quanto previsto dal Codice Etico di CDP.
Policy Anti-Corruzione	Fornisce un quadro sistematico di riferimento degli strumenti in materia di anticorruzione progettati e attuati dal Gruppo CDP.
Policy “Linee guida in materia di trattamento dei dati personali”	Disciplina il modello organizzativo e i principi di riferimento in materia di privacy, in conformità a quanto previsto dalla normativa europea di riferimento “General Data Protection Regulation” UE 2017/679.
Policy Anti-Money Laundering (AML)	Definisce le regole generali che CDP e le società destinatarie sono tenute ad attuare per adempiere in concreto agli obblighi antiriciclaggio (e.g. assetti organizzativi, procedure e controlli interni, di adeguata verifica, conservazione dei dati e segnalazione di operazioni sospette).
Policy Identificazione dei Rischi Operativi Risk Self Assessment e Loss Data Collection	Descrive il modello di framework metodologico e gli strumenti operativi nell’identificazione e analisi dei rischi operativi in tutte le sue fasi: i) valutazione del livello di esposizione aziendale ai rischi operativi (Risk Self Assessment); ii) raccolta e analisi dei dati interni di perdita riconducibili a eventi di rischio operativo verificatisi nella Società (Loss Data Collection); iii) definizione delle azioni di mitigazione (“Remediation Plan”).

Documento aziendale	Obiettivi del documento
CDP RA SGR	
Procedura Processo decisionale e d'investimento / disinvestimento del patrimonio dei fondi a investimento immobiliare indiretto	Descrive le attività necessarie all'individuazione, definizione ed esecuzione delle operazioni di investimento/disinvestimento del patrimonio dei fondi a investimento immobiliare indiretto. Il processo di approvazione dell'investimento tiene conto delle evidenze emerse dalla due diligence pre-acquisitiva degli immobili che prevede, tra le altre, valutazioni su temi ambientali.
Regolamento Politica di remunerazione e incentivazione	Descrive la governance, la struttura nonché le principali caratteristiche del pacchetto retributivo per le diverse categorie di personale. Nell'ambito delle politiche interne di remunerazione e incentivazione, la Società ha previsto per il "Personale più rilevante" (soggetti la cui attività professionale ha impatto rilevante sul profilo di rischio della Società) un sistema di incentivazione variabile annuale basato sul raggiungimento, tra gli altri, di obiettivi aziendali e individuali sulle tematiche ESG, in linea con le recenti normative europee.
Regolamento Riutilizzo e dismissione hardware	Definisce il processo da seguire in caso di riutilizzo o smaltimento di hardware contenente dati trattati da CDP RA SGR. Nell'ipotesi di dismissione del dispositivo delegata a terza parte, i principali requisiti, non obbligatori ma consigliati per meglio indirizzare la scelta del fornitore sono l'iscrizione all'Albo Gestori Ambientali, la capacità di garantire la tracciabilità del rifiuto fino alla destinazione finale di trattamento e la capacità di riciclo.
Procedura Comunicazioni alle Autorità di Vigilanza e altri enti	Descrive le attività necessarie alla predisposizione e alla trasmissione di atti, documenti e comunicazioni (anche elettroniche) alle Autorità di Vigilanza e ad altri organismi ed enti, tra le quali quelle riguardanti la corporate governance della Società e dei fondi gestiti.
Regolamento Gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione	Disciplina le responsabilità e i presidi adottati nei rapporti per la gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione e con le Autorità pubbliche in caso di richieste di atti, dati, informazioni e/o verifiche e ispezioni, al fine di garantire la gestione uniforme delle informazioni fornite ai vari soggetti e assicurare trasparenza e tracciabilità del processo.
Regolamento dell'Unità Risk Management ("Regolamento Rischi")	La funzione di Risk Management assume un ruolo centrale nell'ambito del monitoraggio delle regole e dei processi aziendali adottati per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio. Il documento descrive le differenti tipologie di Rischi, tra cui quello di sostenibilità.
Procedura Gestione dei rapporti con gli outsourcer	Disciplina il processo di individuazione, nomina e monitoraggio degli outsourcer utilizzati da CDP RA SGR nelle ipotesi di esternalizzazione di funzioni operative essenziali o importanti e servizi, relativamente sia alle attività della SGR sia a quelle dei Fondi da essa gestiti. L'affidamento di contratti avviene nel rispetto anche dei principi di tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.
Politica per gli investimenti responsabili di CDP RA	In linea con i valori definiti a livello di Gruppo, CDP RA si è dotata della Politica per illustrare il proprio approccio alle tematiche di sostenibilità, anche alla luce dell'evoluzione delle normative europee e nazionali e del recente sviluppo del mercato degli investimenti ESG
Politica Generale "Modello di Governance ESG"	Redatta nell'ambito delle attività previste dal Piano d'Azione richiesto da Banca d'Italia, tale politica definisce e formalizza il modello organizzativo e di gestione della governance ESG adottato da CDP RA per attuare le strategie di sostenibilità e le responsabilità degli organi e delle strutture aziendali coinvolti nel processo di integrazione dei fattori ESG in strategie e attività della SGR.
Regolamento "Linee guida per la classificazione e lo sviluppo di prodotti sostenibili"	Redatta nell'ambito delle attività previste dal Piano d'Azione richiesto da Banca d'Italia, tale documento disciplina la metodologia per lo sviluppo e la classificazione dei prodotti sostenibili, in coerenza con il Regolamento Delegato (UE) 2019/2088 (SFDR)

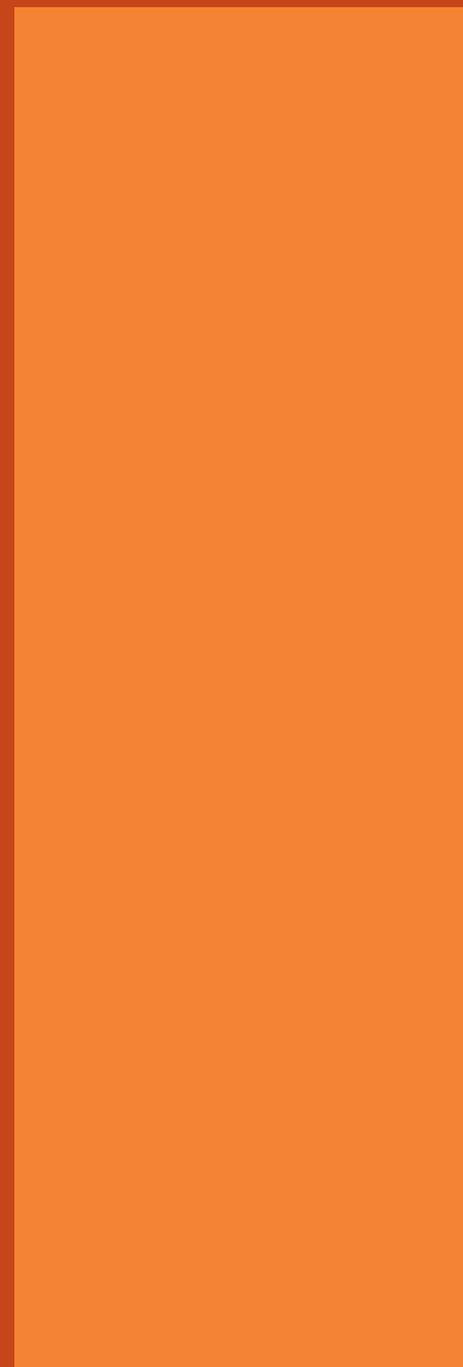
Documento aziendale

Obiettivi del documento

CDP RA SGR

Regolamento "Linee guida relative all'attività di engagement nei fondi indiretti"	Redatta nell'ambito delle attività previste dal Piano d'Azione richiesto da Banca d'Italia, il documento disciplina le modalità di engagement dei prodotti indiretti con i gestori dei fondi sottostanti, considerando le prescrizioni normative definite da SFDR.
Regolamento "Rendicontazione dei dati e delle informazioni di carattere non finanziario"	Emanato nell'ambito delle attività previste dal Piano d'Azione richiesto da Banca d'Italia, il documento definisce il processo di Redazione del Report di Sostenibilità di CDP RA SGR, con particolare riferimento ad analisi di materialità, raccolta dati e predisposizione e finalizzazione del Report.
Aggiornamento Procedura "Processo decisionale d'investimento / disinvestimento del patrimonio dei fondi a investimento indiretto"	Aggiornato nell'ambito delle attività previste dal Piano d'Azione richiesto da Banca d'Italia, il documento descrive le attività necessarie all'individuazione, definizione ed esecuzione delle operazioni di investimento/disinvestimento del patrimonio dei fondi a investimento immobiliare o mobiliare diretto. Tale aggiornamento riguarda, in modo particolare, l'integrazione degli aspetti ESG, in coerenza con quanto definito dalla nuova Politica Generale "Modello di Governance ESG".
Aggiornamento "Regolamento Rischi"	Il documento disciplina l'attività della funzione Risk Management, fissando principi, buone pratiche e criteri prudenziali a cui la SGR si riferisce in ambito dell'operatività propria e dei fondi che gestisce. Tra le principali modifiche, emergono: l'aggiornamento della mappa dei rischi dei fondi gestiti, l'adozione di un modello di risk scoring per la valutazione del rischio d'investimento mobiliare indiretto, l'aggiornamento di 2 allegati (il 4 e il 5) e l'inserimento di un nuovo allegato (il 9).

4 LA GESTIONE DEI RISCHI



4.1 Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno

CDP RA SGR si è dotata di un sistema di controllo interno costituito da un insieme di presidi, regole, politiche, procedure e strutture organizzative che mirano a identificare, valutare, monitorare e mitigare i rischi individuati nei diversi segmenti di attività e di clientela, nonché ad assicurare la piena conformità normativa, il rispetto delle strategie aziendali e il raggiungimento degli obiettivi fissati. Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in linea con la regolamentazione di settore e le best practice applicabili, è articolato su tre livelli:

CONTROLLI DI 1° LIVELLO

Le strutture operative, attraverso un accurato processo di gestione, assicurano la correttezza dell'operatività di business in coerenza con gli obiettivi di rischio assegnati.

CONTROLLI DI 2° LIVELLO

La Direzione Rischi, al diretto riporto del CdA, è articolata nelle Aree Compliance e Antiriciclaggio (CC) e Risk Management (RM). CC monitora l'evoluzione della normativa esterna anche in materia ESG. Le funzioni di controllo scambiano flussi informativi continuativi sugli esiti delle attività di verifica effettuate e dello stato di avanzamento delle azioni correttive identificate, anche in relazione agli ambiti ESG.

Il Risk Management incorpora i fattori climatici e ambientali nella valutazione dei rischi, sia in fase di investimen-

to sia di monitoraggio, formulando valutazioni qualitative secondo quanto previsto nel Regolamento della Funzione.

CONTROLLI DI 3° LIVELLO

La Direzione Revisione Interna, quale funzione permanente, indipendente e obiettiva, persegue il continuo miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza dei processi di governo, gestione del rischio e controllo della Società attraverso una supervisione professionale e sistematica. Fornisce inoltre una valutazione sulla completezza, adeguatezza, funzionalità e affidabilità della struttura organizzativa e del complessivo sistema dei controlli interni. Collabora con le strutture della Direzione Rischi per l'attivazione di flussi informativi sulle attività di controllo di competenza e la condivisione delle relative risultanze poste a presidio dei fattori di rischio ESG.

Il CdA, quale organo centrale del sistema dei controlli, e l'AD approvano e definiscono le linee guida e le strategie della Società, in coerenza con le linee guida della Capogruppo in materia di sostenibilità, avendo particolare riguardo agli obiettivi ESG e alla loro integrazione nei processi aziendali. Inoltre, delineano, le linee di indirizzo del sistema di controlli interno e le relative policy di valutazione e gestione dei rischi.

Tutte le funzioni di controllo:

- dispongono dell'autorità, delle risorse e delle competenze necessarie per lo svolgimento dei loro compiti;
- hanno i propri responsabili non gerarchicamente subordinati ai responsabili delle funzioni sottoposte

a controllo che sono nominati dal CdA, sentito il Collegio Sindacale;

- riferiscono direttamente al CdA e al Collegio Sindacale della SGR;
- non partecipano, con riferimento ai propri soggetti rilevanti, alla prestazione dei servizi che sono chiamate a controllare;
- scambiano flussi informativi continuativi sugli esiti delle attività di verifica effettuate e dello stato di avanzamento delle azioni correttive identificate, anche in relazione agli ambiti ESG e annualmente predispongono un piano integrato delle attività di controllo.

Alle funzioni di controllo interno sopra elencate si aggiungono i controlli compiuti dal Collegio Sindacale, dall'Organismo di Vigilanza, nominato ai sensi del D.Lgs. 231/2001, dal Dirigente Preposto e dalla Società di Revisione di CDP RA SGR.

La remunerazione dei soggetti rilevanti facenti parte delle funzioni di controllo sopra menzionate è determinata in modo tale da non comprometterne l'obiettività. Alle funzioni di controllo interno sopra elencate si aggiungono i controlli compiuti dal Collegio Sindacale, dall'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e dalla Società di Revisione della SGR.

Il Responsabile della Direzione Rischi assicura il presidio di rischio complessivo aziendale e la definizione di principi, metodologie e regole per il presidio dei rischi, in conformità con la normativa vigente.

Il Responsabile della Direzione Rischi si avvale del supporto di (i) RM e (ii) CC, che sovrintendono alle attività di rispettiva competenza, in conformità con la normativa vigente e sulla base di quanto previsto nei rispettivi Regolamenti di Funzione.

In particolare, RM definisce principi e criteri in merito all'assunzione del rischio nell'ambito dell'operatività di CDP RA SGR e dei fondi gestiti ed esprime le proprie valutazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in occasione di operazioni di investimento o disinvestimento dei fondi gestiti, conferimento di appalti o altri incarichi, aggiornamento dei piani finanziari dei fondi gestiti. RM è responsabile, inoltre, dell'attività di monitoraggio periodico, che si concentra sul livello di esposizione ai rischi assunti e all'evoluzione degli stessi, con particolare attenzione per quelli previsti dalla normativa vigente (es. mercato, credito, controparte, liquidità, operativo) e per quelli più strettamente collegati alle asset class di riferimento (es. rischi specifici degli investimenti immobiliari).

CC, invece, è responsabile dell'attività di controllo di conformità dei processi aziendali e di verifica sull'assunzione del rischio reputazionale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in occasione di operazioni di investimento o disinvestimento dei fondi gestiti. Su quest'ultimo aspetto è stata adottata una metodologia di tipo *risk-based*, definita dalla Capogruppo ed estesa anche alle società controllate. CC sovrintende anche

alle verifiche antiriciclaggio, in conformità con la normativa vigente e sulla base di processi e metodologie indicate nella specifica Policy di Gruppo e nella relativa procedura operativa aziendale.

Nell'ambito di ciascun intervento previsto nel Piano di Audit approvato dal CdA, infine, la Direzione Revisione Interna effettua una valutazione indipendente e obiettiva della completezza, adeguatezza, funzionalità (in termini di efficacia ed efficienza) e affidabilità del complessivo Sistema di controllo interno riferito a ciascun processo oggetto di analisi. Gli elementi di criticità rilevati in sede di verifica sono tempestivamente segnalati alle strutture aziendali competenti per l'attuazione di azioni di mitigazione e sottoposte a un'attività di monitoraggio periodico, volto ad appurarne la corretta realizzazione.

4.2 I rischi ESG e legati al cambiamento climatico

In materia di gestione di rischi di natura ambientale, sociale e di governance, la SGR si è dotata di regole e presidi, rappresentati, tra gli altri, all'interno dei seguenti documenti:

- Modello 231²
- Codice Etico
- Regolamento Rischi
- Regolamento Compliance
- Policy di Gruppo "Antiriciclaggio"

- Policy di Gruppo per la misurazione del rischio reputazionale delle operazioni di investimento/disinvestimento
- Policy di Gruppo per la misurazione dei rischi operativi
- Sistema di gestione salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e ambientale.

Si richiamano, inoltre, le disposizioni generali indicate nella specifica normativa di Gruppo (cfr., *inter alia*, "Framework di sostenibilità").

Tra le attività finalizzate all'identificazione e analisi dei rischi generati e subiti, si segnalano gli assessment effettuati periodicamente dalle funzioni di secondo livello, che hanno l'obiettivo di identificare i processi/ambiti di operatività maggiormente esposti a potenziali eventi di rischio (es. operativo, di compliance). A seguito di valutazioni, tra le altre, sulla probabilità di accadimento del rischio, sul potenziale impatto dello stesso e sull'efficacia/adequazione dei controlli, è prodotta una stima del "rischio residuo", cui può essere associato, in particolare per i rischi di maggiore rilevanza/gravità, uno specifico piano di azione/intervento.

All'interno del Codice Etico e del Modello 231 vengono valutate le seguenti tematiche:

- rischi di natura ambientale
- diritti umani
- libertà di associazione e contrattazione collettiva
- lavoro minorile
- lavoro forzato o obbligatorio
- corruzione

² Si evidenzia che a marzo 2024 è stata approvata la nuova versione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231/2001 a seguito di modifiche normative in materia di Whistleblowing, dell'introduzione di nuovi reati e di modifiche organizzative intervenute nella Società.

Sono presenti, inoltre, presidi procedurali volti all'identificazione e valutazione dei rischi in ambito sociale e ambientale tenuto conto della tipologia di operatività della Società. A titolo di esempio, il Manuale delle Procedure interno prevede presidi specifici in materia di rischio ambientale (es. sull'identificazione delle eventuali criticità ambientali presenti negli immobili in portafoglio, da rilevarsi attraverso specifica due diligence, e sulle azioni da realizzare per risolverle). Analoghe evidenze, inoltre, con riferimento alla disciplina da seguire per le procedure di gara d'appalto, anche al fine di mitigare il rischio di corruzione. Nell'ambito degli interventi posti in essere per rispondere ai principi del Regolamento EU 2019/2088 (c.d. "SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation") in materia di trasparenza sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, nel 2023 è stata approvata una revisione del Regolamento Rischi, anche con l'obiettivo di declinare in maniera più puntuale i rischi ESG principali per l'operatività dei fondi gestiti. In particolare, tali rischi sono stati identificati non come categoria a sé stante, ma in connessione con le altre tipologie di rischio cui i fondi gestiti sono esposti (es. mercato, credito, controparte, liquidità, operativo), con fattispecie distinte in base alle tipologie di fondi gestiti, anche in ragione dell'intervenuta estensione dell'operatività (es. *private equity*). Tra gli altri, rischi connessi a eventi climatici acuti e cronici ovvero riconducibili a evoluzioni normative che comportano perdite di valore negli asset detenuti dai fondi gestiti e/o aumento di costi. Alcune dei rischi identificati sono oggetto di valutazione nell'ambito della dovuta diligenza tecnica e legale effettuata durante le istruttorie pre-investimento.

4.3 I rischi legati ai temi materiali

Con riferimento ai "temi materiali", ovvero le tematiche di carattere economico, sociale, ambientale e di governance risultate rilevanti per CDP RA SGR e per i propri stakeholder a seguito del processo di materialità eseguito (la cui descrizione verrà approfondita nella sezione 2.3 "Analisi di materialità 2023: CDP RA e Le priorità per gli stakeholder"), la Società ha identificato i principali rischi connessi alle sue attività e predisposto misure organizzative, controlli e strumenti dedicati con l'obiettivo di ridurli, minimizzando gli eventuali impatti, in linea con quanto previsto da tutte le società soggette a direzione e coordinamento del Gruppo CDP.

I principali rischi connessi ai temi materiali si suddividono in:

- **Rischio di non conformità alla normativa:** rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (leggi, regolamenti) ovvero di autoregolamentazione (ad es. statuti, codici di condotta, codici di autodisciplina).
- **Rischio reputazionale:** rischio attuale o prospettico di flessione degli utili, di perdita di valore economico o di pregiudizio al proprio ruolo istituzionale, derivante da una percezione negativa dell'immagine di CDP RA SGR da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori, Autorità di Vigilanza o altri stakeholder.

- **Rischio operativo:** rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi interni, oppure da eventi esogeni (inclusi quelli ambientali e sociali).
- **Rischio di business:** rischio legato al mancato allineamento delle iniziative di business di CDP RA SGR agli indirizzi di Piano Industriale della Società, anche in tema di sostenibilità.
- **Rischio di transizione:** rischio legato a potenziali perdite economiche, dirette o indirette, causate dalla transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio e più sostenibili per l'ambiente.

La Direzione di Revisione Interna, nell'ambito degli interventi previsti nel piano di audit approvato dal CdA e negli eventuali interventi straordinari attivati in corso d'anno, esamina, ove applicabili, le tipologie di rischio sopra rappresentate, suggerendo, in caso di carenze nel sistema dei controlli interni, possibili azioni di mitigazione.

Temi materiali	Natura del rischio	Fattori di rischio	Potenziali impatti su CDP RA SGR	Principali presidi
Integrità, correttezza e trasparenza nella governance	Conformità Reputazionale Strategico	<ul style="list-style-type: none"> ■ Comportamenti contrari alle norme di corretta gestione della SGR, inclusa la scarsa gestione dei rischi aziendali nel sistema di controllo interno ■ Comportamenti non trasparenti nei meccanismi decisionali e di delega 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali sanzioni ■ Potenziali frodi e finanziamento di attività illecite ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder ■ Perdita di opportunità di business 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Normativa aziendale interna ■ Formazione specialistica ■ Istituzione di un sistema di whistleblowing
Sicurezza dei dati e tutela della privacy	Conformità Reputazionale Operativo	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perdite/fughe di dati e conseguente violazione della privacy dei propri stakeholder che portano a sanzioni, perdita di fidelizzazione dei clienti e interruzioni operative ■ Aumento disservizi legati all'infrastruttura tecnologica con conseguenti interruzioni operative 	<p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Perdite economiche ■ Esposizione ad atti illeciti ■ Insoddisfazione clientela ■ Bassa qualità del servizio offerto 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Adozione di misure di sicurezza informatica ■ Formazione specialistica ■ Normativa aziendale interna
Vicinanza al territorio e alle comunità locali	Business Conformità Reputazionale Operativo	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mancata considerazione delle aspettative degli stakeholder a causa dello scarso dialogo instaurato con loro ■ Omissioni/inadeguatezze nelle informazioni fornite con conseguenti potenziali sanzioni e contenziosi 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali contenziosi ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder ■ Perdita di opportunità di business <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Insoddisfazione clientela ■ Bassa qualità del servizio offerto 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dialogo costante e strutturato con gli stakeholder ■ Accordi di partnership ■ Iniziative di vicinanza al territorio
Innovazione, ricerca e digitalizzazione	Business Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incoerenza con le previsioni statutarie ■ Insufficiente contributo alla capacità di innovazione delle imprese e della Pubblica Amministrazione ■ Distanza dai clienti in termini di contenuti e prodotti offerti a causa della minore accessibilità ai servizi finanziari della SGR e della scarsa digitalizzazione dei processi 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali contenziosi ■ Potenziali sanzioni ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder ■ Perdita di opportunità di business <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Perdite economiche ■ Bassa qualità del servizio 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Normativa aziendale interna ■ Valutazione reputazionale (che include valutazioni di aspetti AML & Sanctions) ■ Processi KYC AML e Sanctions ■ Sustainable development assessment ■ Formazione specialistica

Temi materiali	Natura del rischio	Fattori di rischio	Potenziali impatti su CDP RA SGR	Principali presidi
Inclusione sociale, digitale e finanziaria	Business Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Insufficiente considerazione nell'accesso ai servizi sociali, digitali e finanziari da parte di specifiche categorie di clienti, con particolare impatto negativo sulle categorie più fragili della società 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali contenziosi ■ Potenziali sanzioni ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder ■ Perdita di opportunità di business <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Insoddisfazione clientela 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Normativa aziendale interna ■ Valutazione Reputazionale (che include valutazioni di aspetti AML & Sanctions) ■ Processi KYC AML e Sanctions ■ Sustainable development assessment ■ Formazione specialistica
Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi	Operativo Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incidenti/infortuni sul luogo di lavoro a causa dei mancati presidi di salute e sicurezza nei cantieri, dell'inadeguatezza degli spazi o degli strumenti e dell'organizzazione del lavoro con conseguenti interruzioni operative ■ Inadeguatezza degli spazi/strumenti e organizzazione del lavoro ■ Rischi psicosociali (stress/burnout/violazioni integrità personale) con conseguenti contenziosi e potenziali procedimenti amministrativi 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali sanzioni ■ Contenziosi e procedimenti amministrativi ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Minore commitment delle risorse per mancanza di adeguati stimoli ■ Perdita di capacità di attrarre talenti sul mercato ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Salute e sicurezza 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Formazione specialistica ■ Certificazione sul sistema di gestione sulla salute e sicurezza (OHSAS 18001) ■ Iniziative di welfare
Diversità, equità e inclusione	Operativo Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Possibili discriminazioni e scarsa trasparenza nel processo di valutazione nei percorsi di carriera dei dipendenti con conseguente aumento del tasso di turnover e perdita di capacità chiave e know-how ■ Procedimenti amministrativi dovuti a segnalazioni di episodi di discriminazione con interruzioni e costi operativi 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali sanzioni ■ Contenziosi e procedimenti amministrativi ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Minore commitment delle risorse per mancanza di adeguati stimoli ■ Perdita di capacità di attrarre talenti sul mercato ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Diritti umani 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Definizione di normativa aziendale interna ■ Formazione specialistica ■ Istituzione di un sistema di whistleblowing ■ Processi HR basati su imparzialità e meritocrazia

Temi materiali	Natura del rischio	Fattori di rischio	Potenziali impatti su CDP RA SGR	Principali presidi
Sviluppo e formazione delle persone	Operativo Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Scarsa valorizzazione delle competenze dei propri dipendenti e collaboratori che portano ad aumento del turnover e perdita di know-how ■ Minore commitment delle risorse per mancanza di adeguati stimoli con ripercussioni sull'efficienza lavorativa e sull'immagine della SGR ■ Mancato assolvimento degli adempimenti formativi obbligatori (Salute e sicurezza sul lavoro, antiriciclaggio, etc.) ■ Inadeguata gestione del processo di supporto allo sviluppo del "talento" ■ Scarsa attrazione di talenti a causa della mancanza di opportunità di sviluppo professionale e di benessere psicofisico di dipendenti e collaboratori di CDP SGR RA 	<p>PER CDP RA SGR</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali sanzioni ■ Contenziosi e procedimenti amministrativi ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Minore commitment delle risorse per mancanza di adeguati stimoli ■ Perdita di capacità di attrarre talenti sul mercato <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Diritti umani 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Formazione specialistica (volontaria e obbligatoria) ■ Mentoring ■ Mobilità interna ■ Iniziative di engagement ■ Comunicazione interna
Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green	Operativo Reputazionale Business Conformità Transizione	<ul style="list-style-type: none"> ■ Minore domanda di immobili dovuta alla loro inefficienza energetica con conseguente impatto sul prezzo di vendita e/o sul canone di locazione che il mercato può riconoscere ■ Indisponibilità di finanziamenti e maggior costo del credito a causa dell'inefficienza energetica o del consumo di altre risorse scarse da parte degli immobili ■ Non conformità, potenziali o accertate, sulla base della normativa ambientale e di sicurezza applicabile agli immobili con conseguente necessità di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti anche a causa dell'intervento dell'autorità di vigilanza ■ Mancata considerazione della prossimità ad aree con vincoli ambientali, siti UNESCO o altri siti protetti nella costruzione e nella manutenzione di immobili 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Perdite economiche <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Salute e sicurezza ■ Impatti negativi sull'ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Definizione di normativa aziendale interna ■ Metodologia per la valutazione dei rischi climatici e ambientali ■ Valutazione Reputazionale ■ Valutazione di sostenibilità ■ Valutazione dei rischi di sostenibilità ■ Formazione specialistica

Temi materiali	Natura del rischio	Fattori di rischio	Potenziali impatti su CDP RA SGR	Principali presidi
Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green	Operativo Reputazionale Business Conformità Transizione	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali danni ad immobili a causa di fattori connessi all'incremento della frequenza di eventi climatici estremi in forma acuta (grandine, bufere, alluvioni...) che possono portare a crolli di valore sul mercato, costi di recupero e insolvenza temporanea dei tenant occupanti ■ Fattori connessi all'incremento della frequenza di eventi climatici estremi in forma cronica (sbalzi termici, erosione del suolo...) che possono influire direttamente o indirettamente su valore e redditività degli immobili, attraverso costi per interventi di adattamento ■ Interruzioni operative dovute a danneggiamenti, distruzioni, indisponibilità, perdita di asset aziendali (materiali/immateriali) a seguito di eventi climatici esogeni legati ai temi ESG e non adeguatamente presidiati da CDP SGR RA ■ Inadeguate misure e strategie operative legate alla transizione economica sugli investimenti della SGR 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Perdite economiche <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Salute e sicurezza ■ Impatti negativi sull'ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Definizione di normativa aziendale interna ■ Metodologia per la valutazione dei rischi climatici e ambientali ■ Valutazione Reputazionale ■ Valutazione di sostenibilità ■ Valutazione dei rischi di sostenibilità ■ Formazione specialistica
Sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili	Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ecosistemi danneggiati a causa del consumo di risorse naturali nello svolgimento delle attività di CDP RA SGR ■ Costi di intervento per ripristinare le aree danneggiate in termini di biodiversità e supportare la sopravvivenza delle comunità locali ■ Mancata / Parziale valutazione degli impatti delle iniziative promosse da CDP RA SGR 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Impatti negativi sull'ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Metodologia per la valutazione dei rischi climatici e ambientali ■ Valutazione Reputazionale ■ Valutazione di sostenibilità ■ Formazione specialistica

Temi materiali	Natura del rischio	Fattori di rischio	Potenziali impatti su CDP RA SGR	Principali presidi
Infrastrutture per lo sviluppo sostenibile e riqualificazione del territorio	Operativo Reputazionale Transizione	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mancata / Parziale valutazione degli impatti ESG delle iniziative promosse da CDP RA SGR ■ Incoerenza con le previsioni statutarie ■ Insufficiente contributo alla capacità di sostenere lo sviluppo sostenibile del Paese, in linea con la propria missione ■ Finanziamento di strutture che collidono con i principi di sviluppo sostenibile (e.g. inclusione, efficienza energetica, economia circolare) ■ Distanza dai clienti in termini di contenuti e prodotti offerti ■ Insufficiente contributo alla capacità di sostenere lo sviluppo sostenibile del Paese, restando in linea con la missione di CDP RA SGR ■ Finanziamento di strutture che collidono con principi di sviluppo sostenibile, come l'efficiamento energetico, la tutela dei diritti umani, l'accessibilità o l'economia circolare ■ Contribuzione al processo di gentrificazione del territorio causata dalla rivalutazione di immobili sul mercato con conseguente marginalizzazione degli individui residenti precedentemente ■ Promozione di progetti strettamente legati ai temi sociali (e.g. social housing) ma non adeguatamente presidiati in ogni loro potenziale criticità, con conseguente rischi di <i>social washing</i> 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Perdite economiche ■ Perdita di opportunità di business ■ Potenziali contenziosi ■ Potenziali sanzioni ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR ■ Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder ■ Perdita di opportunità di business <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Perdite economiche ■ Diritti umani ■ Degrado ambientale ■ Infrastrutture e impianti non inclusivi ed efficienti e salute e sicurezza 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Definizione di normativa aziendale interna ■ Metodologia per la valutazione dei rischi climatici e ambientali ■ Valutazione Reputazionale ■ Valutazione di sostenibilità ■ Formazione specialistica ■ Sistema di controlli interni ■ Normativa aziendale interna ■ Valutazione Reputazionale (che include valutazioni di aspetti AML & Sanctions) ■ Processi KYC AML e Sanctions ■ Sustainable development assessment ■ Formazione specialistica
Approvvigionamento responsabile	Operativo Reputazionale Conformità	<ul style="list-style-type: none"> ■ Comportamento dei fornitori non in linea con le politiche di CDP RA SGR ■ Mancata tutela dei diritti umani lungo la catena di fornitura, anche dovuta alla mancanza di presidio e dovuta diligenza della SGR sulla stessa ■ Insufficiente contributo alle capacità di innovazione delle imprese e della Pubblica Amministrazione 	<p>PER CDP RA SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Potenziali sanzioni ■ Contenziosi e procedimenti amministrativi ■ Effetti negativi sull'immagine di CDP RA SGR <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Salute e sicurezza ■ Diritti umani ■ Impatti negativi sull'ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sistema di controlli interni ■ Definizione di normativa aziendale interna ■ Formazione specialistica

5 LE PERFORMANCE 2023

5.1 Le persone di CDP RA SGR

In linea con i valori del Gruppo CDP, CDP RA SGR considera le persone come fondamentali per il conseguimento degli obiettivi aziendali e la creazione di valore condiviso, promuovendo il capitale umano al centro del proprio asse valoriale e del proprio operato. In questi termini, la Direzione “Risorse Umane, Organizzazione, ICT e Logistica” della SGR persegue l’obiettivo di gestire, sviluppare e monitorare il capitale umano e la sua evoluzione, garantendo la qualità e l’adeguatezza del patrimonio professionale in tutte le Direzioni e Unità Opera-

tive della SGR e di accrescere il senso di appartenenza al Gruppo e la valorizzazione del talento. Inoltre, assicura, il corretto svolgimento delle attività di selezione, formazione, valutazione e sviluppo delle risorse umane.

5.1.1 Composizione del personale: diversità e pari opportunità

Il profilo dei dipendenti della Società presenta una composizione eterogenea per genere, qualifica professionale e formazione. Al 31/12/2023, il personale di CDP RA SGR è composto da 77 dipendenti³ e 2 stagisti, distribuiti quasi equamente tra uomini e donne (rispettivamente 53% e

47%) e per il 97% con un contratto a tempo indeterminato applicando il contratto collettivo nazionale (CCNL). La totalità del personale è assunta a tempo pieno e la quasi totalità della forza lavoro (l’88%), inoltre, ha completato un percorso di studi universitari. Si segnala che tutto il personale di CDP RA SGR è localizzato in Italia e che l’aumento dei dipendenti, registrato nel 2023, è dovuto in parte all’operazione di riassetto del settore immobiliare all’interno del Gruppo CDP. 21 risorse, infatti, sono rappresentate da personale inserito in SGR mediante cessione di contratto dalla CDP Immobiliare Srl.

Composizione della forza lavoro

Composizione della forza lavoro per contratto	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Dipendenti	36	41	77	17	24	41	20	23	43
Collaboratori	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Stage	1	1	2	1	-	1	-	-	-
Totale	37	42	79	18	25	43	20	23	43
Percentuale dipendenti	97,30%	97,62%	97,47%	94,44%	96,00%	95,35%	100,00%	100,00%	100,00%
Percentuali per genere	46,84%	53,16%	100,00%	41,86%	58,14%	100,00%	46,51%	53,49%	100,00%

³ Le informazioni relative al personale in organico non considerano il personale distaccato di CDP RA SGR, pari a 37 risorse.

Composizione del personale per età e genere

Dirigenti per fascia d'età e genere	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
≤29 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	1	-	1	1	1	2	2	2	4
≥51 anni	-	5	5	-	1	1	-	2	2
Totale	1	5	6	1	2	3	2	4	6
Quadri per fascia d'età e genere									
≤29 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	17	18	35	10	8	18	11	8	19
≥51 anni	3	3	6	1	4	5	-	4	4
Totale	20	21	41	11	12	23	11	12	23
Impiegati per fascia d'età e genere									
≤29 anni	2	6	8	-	7	7	1	4	5
30-50 anni	12	8	20	4	3	7	5	3	8
≥51 anni	1	1	2	1	-	1	1	-	1
Totale	15	15	30	5	10	15	7	7	14

Numero totale di dipendenti per tipologia di contratto e genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Tempo indeterminato	34	41	75	17	23	40	20	21	41
Tempo determinato	2	-	2	-	1	1	-	2	2
Totale	36	41	77	17	24	41	20	23	43

Numero totale di dipendenti per rapporto di lavoro e genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Full time	36	41	77	17	24	41	20	23	43
Part time	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	36	41	77	17	24	41	20	23	43

Livello di istruzione dei dipendenti per genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Specializzazione Post-laurea/Dottorato	12	10	22	6	7	13	7	10	17
Laurea	19	27	46	9	15	24	11	11	22
Diploma	5	4	9	2	2	4	2	2	4
Scuola media	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	36	41	77	17	24	41	20	23	43

In continuità con il precedente esercizio, nel corso del 2023, il numero di nuove assunzioni da parte di CDP RA SGR è aumentato. Infatti, al 31 dicembre 2023 sono stati assunti 18 dipendenti, tre dei quali hanno un'età inferiore ai 29 anni, mentre gli altri 15 hanno un'età compresa tra i 30 e i 50 anni.

Personale in entrata per fascia di età e genere

	2023				2022				2021			
	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso
≤29 anni	2	1	3	38%	-	3	3	43%	-	2	2	40%
30-50 anni	7	8	15	27%	1	2	3	11%	2	1	3	10%
≥51 anni	-	-	-	0%	-	-	-	0%	-	-	-	0%
Totale	9	9	18	23%	1	5	6	15%	2	3	5	12%
Tasso totale nuove assunzioni	25%	22%	23%		6%	21%	15%		10%	13%	12%	

Per quanto riguarda il personale in uscita, durante l'anno 2023 sono state registrate due uscite⁴. Il tasso di *turn-over* dell'anno è aumentato di circa il 7% rispetto al 2022.

Personale in uscita per fascia di età e genere

	2023				2022				2021			
	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso
≤29 anni	-	-	-	0%	-	-	-	0%	-	-	-	0%
30-50 anni	1	2	3	7%	-	2	2	6%	1	3	4	13%
≥51 anni	-	1	1	14%	-	1	1	14%	1	-	1	13%
Totale	1	3	4	10%	-	3	3	7%	2	3	5	12%
Tasso totale turnover	6%	13%	10%		0%	13%	7%		11%	13%	12%	

Motivazioni di uscita per genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Uscite volontarie (pensionamenti esclusi)	-	2	2	1	3	4	-	2	2
Pensionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Licenziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro (es. fine di contratti a tempo determinato)	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Totale	-	2	2	1	3	4	-	3	3

Il rispetto della persona e il suo sviluppo professionale sono considerati preminenti dal Gruppo CDP e da CDP RA SGR, unitamente alla consapevolezza che il complesso delle capacità relazionali, intellettive, organizzative e tecniche di ogni dipendente rappresentano una risorsa strategica.

Il tema "Diversità, Equità e Inclusione" è tra i valori cardine del Piano Strategico 2022-2024 del Gruppo CDP, pertanto, nella gestione dei rapporti con i dipendenti, a

partire dalla selezione e fino alla fine del percorso lavorativo, si garantiscono pari opportunità sulla base delle competenze professionali e della capacità individuali, senza alcun tipo di discriminazione. La Società ha adottato, nel corso del 2023, una politica di Diversità, Equità e Inclusione al fine di accrescere il proprio impegno nel garantire un trattamento equo per tutti i propri lavoratori senza distinzione, esclusione, restrizione o preferenza,

dirette o indirette, sulla base di età, genere, orientamento sessuale, stato civile, religione, origini etniche o nazionali, stato di gravidanza, di maternità o paternità, opinioni politiche, affiliazione o attività sindacale.

Inoltre, CDP Real Asset SGR si impegna a offrire un livello retributivo equo che rifletta le competenze, la capacità e l'esperienza professionale di ogni dipendente, garantendo quindi l'applicazione del principio di pari opportunità.

⁴ L'indicatore relativo al numero di donne in uscita nel 2022 non considera la mobilità infragruppo a differenza dell'indicatore di conteggio delle dipendenti donne rispetto all'anno precedente, dove il numero di donne diminuisce di 3 unità.

Rapporto dello stipendio base annuale delle donne rispetto agli uomini per categoria professionale (%)

	2023	2022	2021
Dirigenti	97,25%	87,90%	108,50%
Quadri	90,39%	90,50%	90,30%
Impiegati	101,46%	116,10%	110,10%

Rapporto di retribuzione delle donne rispetto agli uomini per categoria professionale (%)

	2023	2022	2021
Dirigenti	101,77%	90,50%	90,30%
Quadri	89,93%	89,80%	89,90%
Impiegati	104,67%	122,80%	111,30%

CDP RA SGR garantisce e promuove la diversità e l'inclusione in termini di genere, età, cultura e abilità.

La presenza di donne all'interno degli organi di governo di CDP RA SGR è aumentata nel caso del CdA e rimasta stabile nel caso del Collegio Sindacale rispetto allo scorso anno, a dimostrazione dell'impegno della Società in relazione a tale tematica.

Organi di Governo

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
CdA	3 (42%)	4 (58%)	7 (100%)	1 (25%)	3 (75%)	4 (100%)	2 (40%)	3 (60%)	5 (100%)
≥29 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	1 (15%)	1 (15%)	2 (30%)	-	1 (25%)	1 (25%)	1 (20%)	-	1 (20%)
≥51 anni	2 (28%)	3 (42%)	5 (70%)	1 (25%)	2 (50%)	3 (75%)	1 (20%)	3 (60%)	4 (80%)
Collegio Sindacale	2 (40%)	3 (60%)	5 (100%)	2 (40%)	3 (60%)	5 (100%)	2 (40%)	3 (60%)	5 (100%)
≥29 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	1 (20%)	1 (20%)	2 (40%)	1 (20%)	1 (20%)	2 (40%)	1 (20%)	1 (20%)	2 (40%)
≥51 anni	1 (20%)	2 (40%)	3 (60%)	1 (20%)	2 (40%)	3 (60%)	1 (20%)	2 (40%)	3 (60%)
Totale	5 (40%)	7 (60%)	12 (100%)	3 (33%)	6 (67%)	9 (100%)	4 (40%)	6 (60%)	10 (100%)

Per quanto riguarda il personale, nel 2023 è stato registrato un aumento rispetto all'anno precedente della presenza di donne all'interno dell'organico aziendale (47%).

Le tabelle successive danno evidenza della composizione del personale per categoria professionale, genere ed età. Al 31 dicembre 2023 la maggior parte dei dipendenti ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni (73%), per la maggior parte rientranti nella categoria dei quadri. L'età media del personale in forza al 31 dicembre 2023 è pari a 41 anni.

Categorie professionali per fascia d'età e genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Dirigenti	1 (1%)	5 (7%)	6 (8%)	1 (2%)	2 (5%)	3 (7%)	2 (5%)	4 (9%)	6 (14%)
≥29 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	1 (1%)	-	1 (1%)	1 (2%)	1 (2%)	2 (5%)*	-	2 (5%)	2 (5%)
≥51 anni	-	5 (7%)	5 (7%)	-	1 (2%)	1 (2%)	2 (5%)	2 (5%)	4 (9%)
Quadri	20 (26%)	21 (27%)	41 (53%)	11 (27%)	12 (29%)	23 (56%)	11 (26%)	12 (28%)	23 (53%)
≥29 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	17 (22%)	18 (23%)	35 (45%)	10 (24%)	8 (20%)	18 (44%)	11 (26%)	8 (19%)	19 (44%)
≥51 anni	3 (4%)	3 (4%)	6 (8%)	1 (2%)	4 (10%)	5 (12%)	-	4 (9%)	4 (9%)
Impiegati	15 (19,5%)	15 (19,5%)	30 (39%)	5 (12%)	10 (24%)	15 (36%)	7 (16%)	7 (16%)	14 (33%)
≥29 anni	2 (3%)	6 (8%)	8 (10%)	-	7 (17%)	7 (17%)	1 (2%)	4 (9%)	5 (12%)
30-50 anni	12 (16%)	8 (10%)	20 (26%)	4 (10%)	3 (7%)	7 (17%)	5 (12%)	3 (7%)	8 (19%)
≥51 anni	1 (1%)	1 (1%)	2 (3%)	1 (2%)	-	1 (2%)	1 (2%)	-	1 (2%)
Totale	36 (47%)	41 (53%)	77 (100%)	17 (41%)	24 (59%)*	41 (100%)*	20 (47%)	23 (53%)	43 (100%)

CDP RA SGR valorizza tra i dipendenti anche la diversità per abilità. Al 31 dicembre 2023, l'organico della Società prevede 3 risorse diversamente abili.

Numero dipendenti diversamente abili e categorie protette

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Categorie Protette	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disabili	3	-	3	1	-	1	2	-	2
Totale	3	-	3	1	-	1	2	-	2

*numero approssimato

5.1.2 Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi

Il sistema di gestione in materia di salute e sicurezza sul lavoro è stato implementato nel 2013 al fine di consentire alla SGR di ottenere la certificazione ISO18001, e copre il 100% del personale dipendente di CDP RA SGR.

L'insieme dei principi etici e dei valori espressi nel Codice Etico ispira l'attività di tutti coloro che si trovino in qualunque modo a operare nell'interesse di CDP e delle Società soggette a coordinamento promuovendo e tutelando l'integrità fisica, morale e culturale delle persone. Pertanto, si ricerca la soddisfazione del personale attraverso il sostegno a tutte le iniziative atte a ottenere un ambiente di lavoro dinamico, ispirato dalla motivazione e dal coinvolgimento, privilegiando il lavoro di squadra, favorendo l'acquisizione di nuove competenze, riconoscendo e gratificando il contributo di ogni singolo individuo. CDP RA SGR garantisce un clima lavorativo basato sull'attenzione, l'ascolto e la fiducia e il riconoscimento professionale, anche attraverso la cura dei luoghi e delle condizioni di lavoro che tutelino l'integrità fisica e psicologica delle persone. La Società assicura condizioni di lavoro rispettose della dignità individuale e ambienti di lavoro sicuri.

Gli obiettivi del Gruppo riguardo all'organizzazione della sicurezza e della salute sono partecipati da tutti i livelli organizzativi, condivisi e verificati dalle strutture preposte e dalle società soggette a direzione e coordinamento. Attraverso la creazione e lo sviluppo di un proprio Sistema di Gestione, certificato ISO 45001, CDP RA SGR si prefigge l'obiettivo di garantire la compliance normativa, di prevenire e minimizzare i rischi aziendali legati alla salute e sicurezza sul lavoro e di perseguire opportunità continue di miglioramento.

Le società del Gruppo, inoltre, in relazione alle proprie tipologie di attività, si prefiggono di adottare, in termini di salute e sicurezza, anche una metodologia di carattere preventivo. Particolare importanza viene attribuita all'analisi dei pericoli e dei rischi ivi connessi svolta dal Datore di Lavoro, in collaborazione con il Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione (RSPP) e il Medico Competente, sintetizzata nel Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).

Inoltre, così come previsto dalla normativa di riferimento, le società del Gruppo CDP verificano periodicamente i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori, raccolti all'interno del DVR che contiene anche l'insieme di procedure e misure volte a minimizzarli.

CDP RA SGR, nel corso del 2023, ha proseguito nel miglioramento di presidi in ambito health & safety, come l'utilizzo del tool smart office per la prenotazione delle postazioni di lavoro, nonché nell'implementazione di un coordinamento tra le varie società del Gruppo al fine di monitorare la formazione in materia di salute e sicurezza e il monitoraggio della sorveglianza sanitaria del personale distaccato. Tale coordinamento ha portato allo sviluppo di sinergie in ambito health & safety all'interno delle sedi di Gruppo.

Infine, tra le attività svolte per il raggiungimento degli obiettivi di tutela della salute e sicurezza dei dipendenti, figurano la formazione continua dei lavoratori prevista dal D.Lgs. 81/08 (formazione generale e specifica, dirigenti, RLS, ASPP, primo soccorso etc.), corsi specifici ad hoc organizzati da ciascuna società sulla base delle esigenze di volta in volta individuate e campagne di sensibilizzazione e coinvolgimento del personale.

Si evidenzia che nel corso del 2023 non si sono verificati infortuni.

Infortuni – lavoratori dipendenti

	UdM	2023	2022	2021
Numero di ore lavorate	H	120.252	68.471	75.697
Numero di decessi	n.	-	-	-
Numero di infortuni registrabili	n.	-	1	-
<i>di cui in itinere</i>	<i>n.</i>	-	1	-
Tasso di infortuni sul lavoro registrabili (calcolato moltiplicando per 200.000)	%	-	2,92	-
Totale Tasso di infortuni sul lavoro registrabili (calcolato moltiplicando per 1.000.000)	%	-	14,6	-

Infortuni – lavoratori non dipendenti

	UdM	2023	2022	2021
Numero di ore lavorate	H	-	685	-
Numero di decessi	n.	-	-	-
Numero di infortuni registrabili	n.	-	-	-
<i>di cui in itinere</i>	<i>n.</i>	-	-	-
Tasso di infortuni sul lavoro registrabili (calcolato moltiplicando per 200.000)	%	-	-	-
Totale Tasso di infortuni sul lavoro registrabili (calcolato moltiplicando per 1.000.000)	%	-	-	-

Il benessere dei colleghi è considerato un fattore di primaria importanza nello svolgimento delle attività quotidiane di CDP RA SGR. Pertanto, per i dipendenti sono a disposizione in maniera integrata e continua iniziative di *people caring* che hanno l'obiettivo di accrescere e sostenere il benessere lavorativo e familiare, nonché offrire strumenti utili a gestire al meglio il nuovo stile di vita e le nuove modalità di lavoro.

Nel corso del 2023, una dipendente donna ha usufruito

del congedo parentale e il tasso di rientro dopo la maternità è stato pari al 100%.

Appare opportuno segnalare che il Contratto Integrativo Aziendale (CIA), sottoscritto con decorrenza 1° giugno 2022, ha formalizzato diversi istituti già presenti all'interno della Società contribuendo al processo di armonizzazione dei trattamenti all'interno del Gruppo CDP. Relativamente al congedo parentale, il CIA prevede un trattamento migliorativo rispetto alla disciplina di legge riconoscen-

do una retribuzione pari al 100% per i primi 30 giorni di congedo parentale fruiti complessivamente da entrambi i genitori, anche in modo frazionato. Tali assenze non incidono sulla maturazione delle ferie e sono considerate ai fini dell'anzianità di servizio. Gli ulteriori periodi di congedo parentale, successivi ai primi 30 giorni, sono indennizzabili secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione è stata data nel corso dell'anno alle iniziative per favorire il benessere dei dipendenti e

delle loro famiglie. In quest'ottica è stato lanciato per tutti dipendenti del Gruppo il Progetto Prevenzione e Benessere 360°, basato su tre pilastri:

- **Prevenzione**
- **Ascolto**
- **Wellbeing**

Nel 2023, CDP RA SGR ha ampliato significativamente il budget relativo principalmente a programmi di welfare dedicati alla famiglia, alla salute e al benessere per un totale complessivo di 306.000 Euro. Tra le diverse iniziative previste si evidenzia l'avvio, nel corso dell'anno di un nuovo progetto che, nell'ottica di sopperire a specifici bisogni femminili, ha previsto la fornitura, presso gli uffici, di assorbenti con certificazione TÜV Austria, ipoallergenici e plastic free. Il progetto ha previsto l'inserimento presso gli antibagni femminili dell'edificio di Via Alessandria di

un Dispenser nel quale sono stati inseriti gli assorbenti, disponibili a titolo gratuito per le nostre dipendenti.

Nel 2023 è stato confermato lo Smart Working quale modalità di esecuzione della prestazione lavorativa, con un massimo di utilizzo di 10 giorni al mese, applicabili per tutto il personale dipendente di CDP RA SGR, con l'obiettivo di promuovere la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro attraverso una modalità flessibile e autonoma.

5.1.3 Sviluppo e formazione delle persone

Le competenze e le conoscenze di ciascuna persona rappresentano risorse strategiche per il raggiungimento degli obiettivi di CDP RA SGR. Per questo, la formazione è un investimento imprescindibile per accrescere

la capacità dei colleghi di leggere le nuove sfide e contribuire efficacemente al conseguimento degli obiettivi.

Per tale motivo, anche quest'anno, in coordinamento con la Capogruppo, l'offerta formativa ha previsto un ampio ventaglio di proposte, grazie all'elevata diversificazione delle tematiche oggetto di approfondimento nei corsi proposti.

Rispetto all'anno 2022, l'erogazione di servizi di formazione nell'anno di rendicontazione ha registrato un netto aumento (+51% di ore totali di formazione). Le ore medie di formazione pro capite nell'anno 2023 corrispondono a 25 per le donne e 25 per gli uomini. La categoria professionale maggiormente coinvolta nei corsi di formazione è quella dei quadri (49%), seguita dagli impiegati (43%).

Ore di formazione annua totale per categoria professionale e genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Dirigenti	41	119	159	32	50	82	36	66	102
Quadri	498	449	947	348	199	547	160	122	282
Impiegati	361	461	822	93	232	325	108	85	193
Totale	890	1028	1928	473	481*	954	304	273	577

*numero approssimato.

Ore di formazione annua pro-capite per categoria professionale e genere

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Ore di formazione pro-capite dei dirigenti	41	24	27	32	25	27	18	17	17
Ore di formazione pro-capite dei quadri	25	21	23	32	17	24	15	10	12
Ore di formazione pro-capite degli impiegati	24	31	27	19	23	22	15	12	14
Ore di formazione pro-capite dei dipendenti	25	25	25	28	20	23	15	12	14

Nel 2023, il 98% del personale di CDP RA ha svolto formazione rispetto alle tematiche di sostenibilità.

Nel corso del 2023 ampia importanza è stata rivolta alle iniziative formative, trasversali e non, mediante l'adesione alle iniziative promosse dalla Capogruppo quali: "Un corso per te", l'iniziativa "Jump" per i nuovi assunti, l'appuntamento periodico "Radar" e altri webinar e incontri sui temi della sostenibilità ambientale, della diversity & inclusion e della genitorialità.

Nel dettaglio nel 2023 si segnalano due iniziative della SGR:

1) Formazione specialistica ESG, in coerenza con il

piano d'azione predisposto da CDP Real Asset SGR per rispondere alle aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali emanate da Banca d'Italia, di 16 ore dedicata alle funzioni di business, di controllo e ai responsabili di struttura organizzativa. Il corso mira ad approfondire il tema della finanza sostenibile e i relativi impatti sul contesto normativo italiano ed europeo, nonché sul settore infrastrutturale e immobiliare italiano;

2) Formazione in ambito normativo, realizzato da CDP Real Asset SGR con partner formativi, di 16,5 ore dedicata alle funzioni di business e di controllo e incentrata sugli impatti normativi e operativi della

direttiva MiFID 2, nonché della normativa vigente in materia di antiriciclaggio, conflitti di interesse e operazioni personali nell'ambito del settore immobiliare e infrastrutturale.

Il corso di formazione in ambito ESG, rivolto a tutte le funzioni di business e di controllo e ai responsabili delle funzioni di staff, è stato erogato dal fornitore Forum per la Finanza Sostenibile e si è articolato in 5 sessioni, di cui la quinta sessione si è tenuta a gennaio 2024, con un focus specifico su immobiliare e infrastrutture. Inoltre, è stata erogata una sessione dedicata al CdA.

Ore di formazione per inquadramento professionale e tematica

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Ore di formazione tecnica	92	95	187	158	77	235	137	141	278
Dirigenti	-	9	9	1	7	8	16	32	48
Quadri	22	30	52	149	58	207	82	55	137
Impiegati	70	56	126	8	12	20	39	55	94
Di cui ore Totali di formazione relativa a cyber-security	45	34	79	13	19	32	10	12	22
Ore di formazione sullo sviluppo delle competenze trasversali	307	345	652	205	231	436	-	-	-
Dirigenti	16	48	64	18	32	50	-	-	-
Quadri	134	83	217	118	68	186	-	-	-
Impiegati	158	214	372	69	131	200	-	-	-
Di cui ore Totali di formazione su soft-skill	134	260	394	66	61	127	-	-	-
Ore di formazione per tematiche di Salute e sicurezza sul Lavoro	34	98	132	4	32	36	26	26	52
Dirigenti	-	-	-	-	6	6	16	16	32
Quadri	8	30	38	-	10	10	-	6	6
Impiegati	26	68	94	4	16	20	10	4	14
Ore di formazione per tematiche ambientali	-	-	-	11	20	31	-	-	-
Dirigenti	-	-	-	1	-	1	-	-	-
Quadri	-	-	-	8	10	18	-	-	-
Impiegati	-	-	-	2	10	12	-	-	-
Ore di formazione relative a temi di sostenibilità	284	280	564	24	23	47	1	3	4
Dirigenti	10	39	49	4	-	4	1	-	1
Quadri	203	203	406	17	16	33	-	1	1
Impiegati	70	39	109	3	7	10	-	2	2

	2023			2022			2021		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Ore di formazione in materia di anticorruzione	55	59	114	32	64	96	124	103	227
Dirigenti	2	8	10	7	4	11	4	19	23
Quadri	38	38	76	21	22	43	75	60	135
Impiegati	15	14	29	4	39	42	46	25	71
Ore di formazione su tematiche di Diversità e Inclusione	11	10	21	39	34	73	-	-	-
Dirigenti	-	2	2	1	2	3	-	-	-
Quadri	1	4	5	35	14	49	-	-	-
Impiegati	10	4	14	3	18	21	-	-	-
Ore di formazione per altre tematiche	122	136	258	-	-	-	17	-	17
Dirigenti	12	14	26	-	-	-	-	-	-
Quadri	84	70	154	-	-	-	3	-	3
Impiegati	26	52	78	-	-	-	14	-	14
Totale ore di formazione	900	1.028	1.928	473	481	954	305	273	578

Esclusi i corsi obbligatori (tra cui quelli in materia di salute e sicurezza), il 100% dei dipendenti di CDP RA SGR ha intrapreso corsi di formazione generale non obbligatoria su diverse tematiche. Un momento chiave dello sviluppo delle persone è la valutazione annuale della performance, che coinvolge la totalità delle persone di CDP RA SGR. Si tratta di un confronto trasparente tra responsabile e collaboratore in ottica di coinvolgimento continuo, che promuove consapevolezza, motivazione, sviluppo e dialogo.

La valutazione della prestazione è il processo attraverso il quale si definisce, misura e valuta il contributo for-

nito da ogni dipendente del Gruppo CDP alla realizzazione delle attività della struttura organizzativa, mediante il confronto fra le attese dell'organizzazione e l'output effettivo, in un arco di tempo predefinito, attraverso un metodo che garantisca equità e coerenza con gli obiettivi e con il contesto culturale e organizzativo di riferimento. La valutazione della prestazione dei collaboratori rappresenta uno strumento di gestione e sviluppo perché contribuisce:

- al raggiungimento degli obiettivi aziendali e di Gruppo, promuovendo l'orientamento al risultato e la responsabilizzazione;
- alla motivazione delle persone, evidenziando il collega-

mento tra performance e valorizzazione professionale;

- alla crescita professionale, incentivando il collaboratore a migliorare la performance e sviluppare il proprio potenziale.

Il processo di *Performance Review*, articolato in tre fasi principali, è parte integrante del sistema di valutazione dei dipendenti ed è correlato alle linee retributive di CDP RA SGR, nonché alla politica retributiva del Gruppo.

Il processo di determinazione delle retribuzioni è ispirato ai criteri di equità interna e di competitività esterna, in coerenza con gli standard di mercato. Le retribuzioni sono determinate sulla base del CCNL di riferimento,

tenendo conto delle competenze possedute, dell'esperienza maturata e delle responsabilità attribuite, nonché delle *best practice* del mercato di riferimento.

Nel 2023 il rapporto tra la maggiore retribuzione totale annua e la media delle retribuzioni totali annuali del restante personale è diminuito dello 0,68%, stabilendosi su un valore pari a 6,92.

CDP RA SGR si impegna a offrire ai propri dipendenti, oltre agli elementi di retribuzione fissa e variabile, un insieme di servizi e benefit sviluppati in coerenza con i principi e le strategie del Gruppo CDP che consentono di avere adeguati livelli di competitività e attrarre le migliori risorse presenti sul mercato.

Con riferimento alla componente variabile di breve termine, nel 2023 al "personale rilevante"⁵ di CDP RA SGR, destinatario di un metodo di valutazione e incentivazione "MBO" (*Management By Objectives*), è stato assegnato un obiettivo di sostenibilità, al fine di convogliare lo sforzo del management su un ambito di particolare rilievo per l'organizzazione e per il Gruppo CDP nel suo complesso.

Nel dettaglio, negli obiettivi MBO 2023 e nel processo di *Goal Planning 2023* del restante personale è stato dato risalto all'importanza della promozione dei principi alla base della cultura CDP, garantendo al contempo

l'implementazione delle azioni previste dal Piano Bankit sulle aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali, in coerenza con le tempistiche pianificate e con il Piano ESG di CDP, nonché contribuendo alla promozione dei principi alla base della cultura di Gruppo (competenze, ambiente, impatto, integrità e inclusione). Alcune iniziative ricomprese nel raggiungimento di questo obiettivo sono:

- la predisposizione di policy ESG aziendali e il conseguente aggiornamento dei processi aziendali;
- la promozione di comportamenti inclusivi e di sostegno alla parità di genere come il miglioramento del trend del gender mix e del gender pay gap.

5.2 Gli impatti diretti: ambiente e utilizzo delle risorse

5.2.1 Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green

Ogni realtà aziendale, tramite le sue attività e strategie, genera impatti tangibili e potenziali che incidono sul cambiamento climatico. Per questo motivo, per CDP RA è di primaria importanza orientarsi, in linea con la Capogruppo, verso una transizione green.

L'impegno di CDP RA SGR per la salvaguardia dell'am-

biente è testimoniato in primo luogo dalla sede romana della Società realizzata con l'obiettivo di garantire elevati standard in termini di performance energetica e di riduzione dei consumi.

La sede romana di CDP RA SGR, da giugno 2020, è stata trasferita in via Alessandria, in un complesso ispirato ai principi di funzionalità, sostenibilità e innovazione. La sede ha ottenuto a marzo 2021 la certificazione LEED GOLD, rispondente a un punteggio di 76/110.

Le attività di coordinamento, durante la fase di esercizio e in funzione dell'ottenimento della certificazione, rilasciata da GBCI (Green Business Certification Inc.), hanno riguardato il supporto per il monitoraggio dei consumi, e anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria svolti da fornitori gestiti direttamente da CDP S.p.A., in quanto conduttore dell'immobile.

Il protocollo LEED comporta una serie di prescrizioni che rimandano agli impatti sociali e ambientali anche attraverso l'applicazione di sistemi volti al risparmio idrico e la gestione dei rifiuti durante il cantiere e nel corso della vita utile dell'edificio. In prevalenza gli spazi sono open-space e sono dotati di tecnologie d'avanguardia volte a garantire la migliore abitabilità e la sostenibilità degli ambienti.

In generale, le sedi di CDP RA SGR sono sedi di Gruppo allestite in conformità al piano di sostenibilità e tengono

⁵ Soggetti la cui attività professionale ha impatto rilevante sul profilo di rischio della Società, identificati sulla base dei principi del Regolamento "Politica di remunerazione e incentivazione" di CDP RA SGR e in conformità con il Regolamento di attuazione degli artt. 4 undecies e 6 comma 1 lett. b) e c-bis) del TUF.

in considerazione le implicazioni finanziarie e altri rischi e opportunità legati al cambiamento climatico.

Anche nel corso del 2023, CDP RA SGR, consapevole dell'importanza della sensibilizzazione alla cultura ambientale, ha continuato il suo impegno nel promuovere iniziative volte a rafforzare l'adozione di comportamenti virtuosi e sostenibili. L'approccio sostanziale adottato

dalla SGR rispetto ai temi climatici e ambientali viene confermato e rafforzato dalle iniziative di diversi organi di vigilanza europei e nazionali nella considerazione dei rischi e opportunità di sviluppo aziendale e operativo. Rispetto a questo, la SGR ha sviluppato, nel 2023, un piano d'azione volto a rispondere alle aspettative definite dalle suddette autorità di vigilanza.

In ottemperanza alla norma internazionale sui sistemi di gestione ambientale ISO14001, la SGR ha sviluppato un proprio Sistema di Gestione per strutturare al meglio la gestione degli aspetti di tutela ambientale della Società e ottenere i risultati attesi. I risultati in termini di consumi energetici ed emissioni nell'ultimo triennio sono riportati qui di seguito:

Consumi di energia

	UdM	2023	2022	2021
Energia elettrica	kWh	128.444	105.817	294.786 ⁶
Energia elettrica⁷	GJ	462	381	1.061

Intensità energetica

	UdM	2023	2022	2021
Energia elettrica	GJ	462	381	1.061
Numero dei dipendenti	n.	79	41	43
Intensità energetica	GJ / dipendenti	5,85	9,29	24,67

I dati relativi ai consumi energetici riportati nella precedente tabella sono riferiti alla sede di Roma, Via Alessandria e a quella di Milano, Via San Marco. Nel corso del 2023 è stato registrato un aumento dei consumi di energia elettrica associato alle sedi di CDP RA SGR, dovuto principalmente alla variazione di lavoratori regi-

strata dal 2022 al 2023, come indicato nella sezione 5.1 Le persone di CDP RA SGR.

L'intensità energetica risulta in netta diminuzione rispetto al biennio precedente.

⁶ I dati includono anche i consumi della sede di Via San Marco a Milano dove è presente parte del personale di CDP RA SGR.

⁷ Fonte fattori di conversione kWh/GJ: tabella dei parametri standard nazionali riportata nel sito del Ministero della Transizione Ecologica (Dati ISPRA 2023).

Emissioni

	UdM	2023	2022	2021
Dirette - Scope 1 (gas naturale) ⁸	tCO ₂ eq	-	-	-
Indirette - Scope 2 (energia elettrica - location based) ⁹	tCO ₂ eq	34,41	27,49	76,59
Indirette - Scope 2 (energia elettrica - market based) ¹⁰	tCO ₂ eq	48,18	-	-

Nel 2023 le emissioni di CO₂ derivanti da viaggi di lavoro (Scope 3) hanno mostrato un aumento rispetto a quelle registrate nel 2022, anche a causa dell'aumento dell'organico dei lavoratori che sono entrati a far parte della SGR nel corso dell'anno in seguito alle operazioni di riassetto del settore immobiliare all'interno del Gruppo CDP a partire dall'aprile del 2023.

Emissioni indirette lorde di GHG da viaggi di lavoro (Scope 3)

	UdM	2023	2022	2021
Viaggi di lavoro con aereo - lungo raggio (destinazioni extra europee o oltre 3.700 km)	tCO ₂ eq	5,96	-	-
Viaggi di lavoro con aereo - medio raggio (destinazioni europee o fino a 3.700 km)	tCO ₂ eq	3,76	0,14	-
Viaggi di lavoro con aereo - voli nazionali	tCO ₂ eq	11,11	4,17	2,36
Viaggi di lavoro con auto diverse da quelle aziendali	tCO ₂ eq	0,013	0,26	0,21
Viaggi di lavoro con treno internazionale	tCO ₂ eq	-	-	-
Viaggi di lavoro con treno nazionale	tCO ₂ eq	0,99	7,89	5,19
Totale di altre emissioni indirette da viaggi di lavoro	tCO₂eq	21,83	12,47	7,76

Nel corso del 2022, rispetto alle tematiche climatiche e ambientali, CDP RA SGR ha inoltre avuto modo di interfacciarsi con Banca d'Italia, Autorità di Vigilanza che ha emanato un documento di "Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali", contenenti indicazioni non vincolanti per gli intermediari bancari e finanziari vigilati circa l'integrazione dei temi Environmental, Social and

Governance (ESG) all'interno dei processi e delle strutture aziendali.

In particolare, nel mese di aprile 2022, l'Autorità di Vigilanza ha inviato a un campione di intermediari, tra cui CDP RA SGR, un questionario di autovalutazione volto ad apprezzare il livello di integrazione dei criteri ESG

nei paradigmi gestionali, con particolare riguardo alle seguenti aree: (i) governance e organizzazione; (ii) modello di business e strategia, (iii) sistema di gestione dei rischi e (iv) informativa al mercato.

Ai fini di un'efficace integrazione, Banca d'Italia ha dunque chiesto a tutti gli operatori di predisporre un

⁸ Fonte dei fattori emissivi di scope 1: DEFRA-GHG conversion factors 2023

⁹ Fonte dei fattori emissivi di scope 2 per il 2023: "" ISPRA 2023-Fattori di emissione atmosferica di gas ad effetto serra nel settore elettrico nazionale.).

¹⁰ Per quanto concerne gli acquisti di energia elettrica proveniente da fonti di energia rinnovabile si attribuisce un fattore emissivo pari a zero. Rispetto all'energia non rinnovabile il fattore di emissione atmosferica relativo a scope 2 proviene da AIB-residual mix

“Piano di azione” in grado di: (i) individuare gli specifici interventi che si intende porre in essere per colmare le lacune identificate; (ii) specificare le priorità e i tempi necessari al completamento delle diverse iniziative, in considerazione dell'intensità di esposizione ai rischi e in funzione della dimensione e complessità dell'operatività aziendale; (iii) tenere conto degli elementi di debolezza e delle esigenze di miglioramento emerse dai questionari di autovalutazione.

Il Piano di azione atteso da Banca d'Italia entro il 31 marzo 2023 previa approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, insieme alla valutazione del Collegio Sindacale, ha previsto la predisposizione di attività necessarie al fine di migliorare i presidi in termini di Governance, Strategia e Modello di Business, Organizzazione e Processi, Risk Management e Disclosure.

Per far fronte alle richieste, CDP RA SGR ha previsto la predisposizione del proprio Piano di azione, che ha permesso alla SGR di pianificare azioni da implementare nel breve, medio e lungo termine, volte a incrementare la consapevolezza e i presidi in termini di rischi climatici e ambientali. A tal proposito, nel 2023, CDP RA si è impegnata nell'implementazione delle azioni previste a breve termine e intende, nel 2024, agire in continuità con quanto svolto nell'anno precedente al fine di garantire la piena compliance a quanto stabilito all'interno del Piano di Azione.

CDP RA SGR, in linea con Capogruppo, 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 green potrebbero influire in maniera non trascurabile sul rischio di credito, sul rischio azionario e sul rischio operativo. L'orientamento assunto da parte del Gruppo è in linea con quanto pubblicato dal World Economic Forum a gennaio 2024 nel nuovo Global Risks Report, che fa emergere come i primi quattro rischi globali da affrontare nel corso del prossimo decennio siano tutti ambientali.

nel 2023 la totalità dei materiali rinnovabili utilizzati da CDP RA SGR è pari a 1.061,3 kg, che equivale al 100% dei materiali utilizzati. In particolare, bottiglie di plastica, palette in legno, bicchieri, lattine e bottiglie risultano tutti composti da materiale riciclabile (PET, PAP, materiale in legno biodegradabile). Questo, oltre a rappresentare un traguardo importante, risulta perfettamente allineato agli obiettivi della Capogruppo, che si impegna nella prevenzione dell'inquinamento e nella minimizzazione degli impatti ambientali, per la promozione di sensibilizzazione al consumo responsabile delle risorse e delle riserve naturali, anche attraverso il sostegno a progetti di circolarità legati ai materiali utilizzati.

5.2.2 Utilizzo dei materiali: sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili

Per quanto concerne l'utilizzo di materie prime, prosegue l'impegno avviato nel 2019 con la realizzazione dei progetti “Zeroplastica” e “Paperless”, al fine di ridurre e limitare i consumi e gli sprechi e incentivare l'utilizzo di materiali ecosostenibili per un complessivo miglioramento della performance ambientale.

Per questa ragione CDP RA SGR si impegna ad acquistare e utilizzare materiali rinnovabili: in quest'ottica

Materiali rinnovabili utilizzati

	UdM	2023	2022	2021
Altro (es. palette di legno)	kg	43,32	23,40	-
Carta (risme)	kg	1.011,50	274,43	285,60
Prodotti cartacei (es. cartelline, biglietti da visita, buste, quotidiani e riviste acquistate)	kg	6,57	0,28	7,96
Totale materiali rinnovabili utilizzati	kg	1.061,39	298,11	293,56

Materiali non rinnovabili utilizzati

	UdM	2023	2022	2021
Altro	kg	0	15,76	5,00
Prodotti di plastica (es. bicchieri)	kg	0	-	-
Toner	kg	0	1,40	-
Totale materiali non rinnovabili utilizzati	kg	0	17,16	5,00
Percentuale materiali rinnovabili utilizzati	%	100	94,56	98,33
Percentuale materiali non rinnovabili utilizzati	%	0	5,44	1,67
Totale materiali utilizzati	kg	1.061,39	315,27	298,56

5.2.3. Approvvigionamento responsabile

I fornitori di CDP RA SGR sono selezionati mediante un processo di approvvigionamento trasparente, volto a massimizzare i vantaggi economici, produttivi, sociali e ambientali al fine di collaborare con operatori affidabili, capaci sotto il profilo tecnico-economico, orientati alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nel pieno rispetto dei diritti umani. Il processo inizia con la richiesta di accreditamento da parte dei fornitori all'interno del "Portale Fornitori" del Gruppo CDP.

L'accreditamento nel Portale è subordinato all'accettazione di una serie di clausole da parte dei fornitori (e.g. Codice di comportamento, osservanza delle norme e prescrizioni in materia di collocamento, tutela dei minori, contribuzione, assistenza, previdenza, salute e sicurezza sul lavoro) e alla verifica di una serie di informazioni (e.g., assenza di condanne o misure interdittive previste da D.Lgs. 231/2001) e certificati ESG.

I fornitori vengono selezionati attraverso un'approfondita valutazione e nel rispetto di determinati requisiti:

economicità, efficacia, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità. Ad esempio, rispetto alla sfera ambientale, il possesso della certificazione ISO14001 rappresenta un criterio premiante in fase di procedura di selezione in alcune fattispecie di appalti, seppur non rappresenti un requisito richiesto ai fornitori. In generale nelle procedure di selezione dei fornitori, il possesso di certificazioni anche di natura ambientale può essere oggetto di valutazione dell'offerta tecnica. Ai fini della valutazione dei fornitori, nell'anno 2023 il 100% dei nuovi fornitori

rilevanti ai fini ambientali contrattualizzati sono stati valutati mediante criteri ambientali, in continuità con il biennio precedente.

Oltre alle attività di qualificazione e di valutazione, CDP RA SGR prevede un costante monitoraggio delle performance dei fornitori. Tutti i fornitori per essere qualificati, selezionati o contrattualizzati devono dichiarare di non aver commesso reati connessi all'associazione mafiosa, associazione finalizzata al traffico illecito di sostanze stupefacenti, traffico illecito di rifiuti, partecipazione a organizzazioni criminali, reati di corruzione, traffico di influenze illecite, esercizio abusivo della professione, inadempimenti e frodi, corruzione tra privati, reati di terrorismo, riciclaggio, reati societari, connessi allo sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani, reati di cui al D.Lgs. 231/2001.

Nei contratti di CDP RA SGR con i fornitori sono previste specifiche clausole volte ad assicurare l'assoluta osservanza di tutte le norme e le prescrizioni in materia di diritto dei lavoratori, rispetto dei contratti

collettivi nazionali applicabili, del diritto di libera associazione e tutela dei minori, contribuzione, assistenza e previdenza, tutela della sicurezza e salute nei luoghi di lavoro. Nei contratti viene altresì richiesto il rispetto da parte di appaltatori e subappaltatori della normativa in materia di trattamento economico così come previsto dai vigenti contratti collettivi nazionali del lavoro.

La tabella sottostante riporta la quota di nuovi fornitori contrattualizzati nel corso del 2023 sottoposta a verifiche e analisi in tema di corruzione e illegalità, in linea con la prassi consolidata a livello di Gruppo ormai da diversi anni.

Il valore monetario stimato degli ordini effettuati ai fornitori da CDP RA SGR e dai Fondi dalla stessa gestiti è, dall'1/01/2023 al 31/12/2023, di circa 83,4 milioni di Euro, di cui 74,8 milioni di Euro per i Fondi e 8,6 milioni di Euro per la SGR. Il 100% della spesa effettuata nel corso del 2023 è stata rivolta a fornitori locali.

5.2.4 Sicurezza dei dati e tutela della privacy

A fronte di una circolazione sempre più diffusa delle informazioni e dei dati in formato digitale, CDP RA SGR garantisce, attraverso Service Agreement con le funzioni aziendali di ICT e Corporate Security di Capogruppo, un'adeguata gestione dei rischi legati alla sicurezza dei dati, in linea con i presidi previsti a livello di Gruppo, tramite:

- la presenza di regolamenti e procedure riguardo la sicurezza IT;
- la formazione sui temi della sicurezza informatica gestita dal Gruppo CDP;
- un'attività strutturata e continuativa di gestione del rischio per alcuni servizi esternalizzati o forniti da terze parti;
- un'attività di monitoraggio continuativo per rilevare tempestivamente possibili incidenti operativi o di sicurezza con impatti sulla propria infrastruttura informatica;
- un'adeguata pianificazione delle attività di sicurezza nel rispetto dei principali standard/best practice e delle normative di settore;
- un'efficace attività di gestione delle vulnerabilità dei propri sistemi;
- un'attività di raccolta e analisi informativa finalizzata a rilevare tempestivamente eventuali scenari di minaccia.

In continuità con il 2022, non sono state registrate denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti o perdite di dati, come non sono state registrate fughe, furti o perdite di dati dei clienti/stakeholder rilevati nel corso dell'anno.

Fornitori valutati in tema di corruzione e illegalità

	UdM	2023	2022	2021
Percentuale di fornitori valutati in tema di corruzione e illegalità	%	100	100	100

5.3 Il capitale sociale-relazionale: dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio

Lo sviluppo di un dialogo costante e costruttivo con i propri stakeholder rappresenta un'opportunità di crescita per CDP RA SGR. Per questo motivo, la Società si impegna a coltivare relazioni durature, dinamiche e trasparenti, utilizzando approcci e strumenti diversi a seconda delle esigenze di ogni singola categoria di stakeholder.

Le categorie sono state individuate sulla base delle principali attività di CDP RA SGR, valutando la loro capacità di influire sull'operato della Società e il loro grado di dipendenza dalla stessa. Di seguito si riportano le principali categorie di stakeholder (esterne alla Società) individuate e le relative iniziative di coinvolgimento portate avanti nel corso del 2023:

Per monitorare in maniera sempre più puntuale ed efficace le relazioni con i propri portatori di interesse, nell'ambito delle attività di stakeholder engagement, CDP RA SGR ha inviato ai propri portatori di interesse un questionario di valutazione, finalizzato a misurare quali-

tà, efficacia e trasparenza del rapporto con la Società. Sono stati coinvolti gli stakeholder appartenenti alle diverse categorie indicate nella tabella, tra cui: azionisti, partner, investitori, gestori e fornitori.

Le principali evidenze mostrano come la maggior parte degli stakeholder coinvolti valuti in maniera positiva la natura della relazione con CDP RA SGR, sottolineando la capacità della Società di gestire in modo efficace le relazioni con l'esterno lungo tutta la catena del valore.



83% degli stakeholder si ritiene soddisfatto della frequenza con cui è coinvolto;



85% degli stakeholder ritiene che grazie alla sua relazione con CDP RA sia stato possibile creare valore a lungo termine;



100% delle SGR si ritiene soddisfatta delle modalità, della velocità e del servizio offerto da CDP RA SGR;



100% dei fornitori si ritiene soddisfatto/a di come CDP RA SGR interagisce in qualità di cliente.

Coinvolgimento degli stakeholder

Categoria	Stakeholder	Iniziative di coinvolgimento
Azionisti	CDP SpA; ACRI; ABI	<ul style="list-style-type: none"> ■ Interazioni e comunicazioni ■ Convenzioni/protocolli di intesa
Partner	SGR	<ul style="list-style-type: none"> ■ Interazioni e comunicazioni ■ Webinar, focus group ■ Convenzioni/protocolli di intesa
Dipendenti	Tutto il personale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incontri/consultazioni periodiche ■ Comunicazioni/newsletter ■ Webinar, focus group e seminari ■ Convenzioni/protocolli di intesa/MoU
Ministeri e Istituzioni	Ministeri e istituzioni nazionali	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eventi ■ Incontri/consultazioni periodiche ■ Convenzioni/protocolli di intesa/MoU
Investitori	Pubblici, istituzionali e privati	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conferenze ■ Interazioni one to one
Gestori	Gestori pubblici e privati degli immobili	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incontri/consultazioni periodiche ■ Convenzioni/protocolli di intesa/MoU
Fornitori	Manutentori; fornitori; conduttori; costruttori; progettisti	<ul style="list-style-type: none"> ■ Incontri/consultazioni periodiche ■ Focus group/laboratori ■ Convenzioni/protocolli di intesa/MoU

Per la Società, quindi risulta sempre più importante mantenere un dialogo costante e instaurare un rapporto costruttivo con i propri portatori di interesse al fine di allineare la propria strategia allo sviluppo sostenibile del territorio. Tale approccio è confermato dalla gamma di strumenti a disposizione di CDP RA SGR, e del Gruppo CDP più in generale, per dialogare e coinvolgere i diversi stakeholder. Nel dettaglio, CDP RA prevede i seguenti canali di coinvolgimento:

- Intranet aziendale
- Comunicati stampa

- Eventi/Webinar tematici
- Piattaforme online dedicate
- Reportistica non finanziaria
- Seminari e iniziative di formazione
- Incontri e/o consultazioni periodiche
- Canali social
- Articoli su stampa/web
- Focus group
- Newsletter
- Casella di posta elettronica dedicata

Inoltre, CDP RA SGR ritiene che il riconoscimento della valenza sociale e ambientale della relazione con i fornitori sia necessario per valorizzare il capitale sociale-relazionale lungo tutta la catena del valore.

5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio

Riconoscendo il ruolo strategico che gioca la Tassonomia UE (Regolamento UE 2020/852) e i relativi Regolamenti Delegati all'interno del framework delle normative europee in tema di sostenibilità, CDP RA ha posto una crescente attenzione verso l'adozione dei criteri di vaglio tecnico per le attività interessate dalla SGR e l'integrazione dei principi all'interno del proprio processo di investimento responsabile.

Tale scelta risulta in linea con le aspettative di vigilanza di Banca d'Italia sui rischi climatici e ambientali e la successiva predisposizione di un Piano di Azione triennale

(2023-2025), al fine di integrare fattori ambientali, sociali e di governance a tutti i livelli dei processi aziendali.

In particolare, i presidi introdotti dalla Tassonomia, per CDP RA, risultano integrati nelle attività di investimento in maniera distinta a seconda della tipologia di asset su cui i fondi investono:

Per i fondi immobiliari:

- considerazione della promozione delle performance ambientali degli immobili, al fine di contribuire all'efficientamento energetico del contesto nazionale;
- implementazione del principio "Do Not Significant Harm" (DNSH) e conseguente valutazione dei rischi fisici legati agli immobili in modo da ottenere una maggior comprensione della potenziale influenza di questi rischi sul valore degli investimenti di CDP RA, in particolar modo con riferimento ai fondi del PNRR e InvestEU.

Per i fondi infrastrutturali:

- impegno da parte della SGR, con i gestori dei fondi in cui questa investe, a favorire gli investimenti in attività economico-finanziarie che contemplino il framework Tassonomia, anche nell'ottica di una promozione dello stesso all'interno del più ampio contesto del mercato del risparmio gestito.

Con l'obiettivo di garantire una sempre più strutturata integrazione dei temi ESG nel proprio modello di business e in linea con gli obiettivi del Gruppo CDP, nel corso dell'anno di rendicontazione CDP RA SGR, attraverso la gestione dei fondi di investimento, ha confermato il proprio ruolo a sostegno dello sviluppo sostenibile del

territorio, attraverso quattro principali linee di intervento orientate rispettivamente a: (i) creare coesione sociale attraverso la rigenerazione urbana sostenibile e inclusiva in partnership con Istituzioni pubbliche e Fondazioni bancarie ed estendendo il social housing a tutto il territorio nazionale; (ii) supportare il settore turistico-alberghiero; (iii) valorizzare il patrimonio immobiliare attraverso programmi di rigenerazione urbana, anche in partnership con le Fondazioni Bancarie, e tramite l'istituzione del Fondo Sviluppo ("FS"), destinato ad acquisire beni immobili in prevalenza di proprietà di società controllate o partecipate, direttamente o indirettamente, dal Gruppo CDP; e (iv) estendere l'operatività di CDP RA SGR alla gestione di FIA dedicati all'investimento nel settore delle infrastrutture, tramite il primo fondo mobiliare denominato "FoF Infrastrutture", la cui operatività è stata avviata nel corso del primo trimestre 2023.

Lo sviluppo sostenibile del territorio urbano mantiene un ruolo centrale nella definizione della strategia di CDP RA SGR, come testimoniano i risultati dell'anno appena trascorso, nel corso del quale la Società – in collaborazione con operatori pubblici e istituzionali – ha confermato il proprio impegno a favore di progetti di rigenerazione inseriti in aree urbane complesse, attraverso la strutturazione di operazioni di investimento e il coinvolgimento di nuovi investitori pubblici e privati, al fine di incrementare gli impatti positivi generati a livello ambientale e sociale. In tale ambito, la SGR ha proseguito sulla strada tracciata negli ultimi anni, attraverso progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana, destinati, da un lato, a creare nuovi spazi abitativi sostenibili, con finalità

sociali, destinati alle fasce più deboli della popolazione (famiglie a basso reddito, giovani, studenti, anziani); e, dall'altro, a recuperare immobili e strutture in disuso al fine di estenderne la durata, il periodo d'utilizzo e, laddove necessario, modificarne la destinazione d'uso, in un'ottica pienamente circolare.

L'economia circolare continua a rimanere strettamente legata all'operato della Società, che agisce a supporto del territorio e delle comunità locali attraverso iniziative di sviluppo urbano con l'obiettivo di recuperare e valorizzare il patrimonio pubblico e privato delle città italiane. In linea con l'obiettivo di orientare le proprie attività verso lo sviluppo sostenibile, CDP RA SGR contribuisce alla realizzazione di iniziative circolari che promuovono il riutilizzo di aree, siti ed edifici in disuso e/o sottoutilizzati nelle città italiane che, in un'ottica di rigenerazione urbana, vengono riqualificati e convertiti per essere restituiti alle comunità locali.

Infine, il lancio del fondo "FoF Infrastrutture" rappresenta l'ampliamento dell'operatività della SGR al settore infrastrutturale attuato nell'ambito del Piano Strategico 2022-2024 del Gruppo CDP. L'obiettivo è favorire lo sviluppo di progetti infrastrutturali che promuovano caratteristiche ambientali e sociali, in ambiti d'intervento caratterizzati da significativi fabbisogni di risorse finanziarie e maggiori potenzialità di sviluppo. I principali settori di riferimento sono, tra gli altri, la transizione energetica e digitale, l'economia circolare (per esempio, impianti di biometano) e le energie rinnovabili. Nel dettaglio, nel corso dell'anno appena trascorso, attraverso i fondi gestiti, CDP RA SGR ha effettuato

investimenti per un importo complessivo pari a 229,5 milioni di Euro, di cui:

- 1,5 milioni di Euro effettuati dal FIA per iniziative di social housing, destinate anche a studenti e individui provenienti da famiglie a basso reddito;
- 4,8 milioni di Euro effettuati dal FNAS per iniziative di student housing;
- 14,2 milioni di Euro effettuati dal FIV principalmente nell'ambito di interventi di valorizzazione di immobili, quali ad esempio l'ex Istituto Geologico a Roma e l'ex Centro Servizi Scandicci in Toscana;
- 145 milioni di Euro effettuati dal FNT nell'ambito di city hotel, resort e complessi termali, quali ad esempio il complesso termale Thermae Berzieri di Salsomaggiore e il resort Baia di Conte ad Alghero;
- 57,8 milioni di Euro effettuati dal Fondo Sviluppo per due opere di restauro e risanamento conservativo, con destinazione d'uso direzionale (Torri Eur ed ex Poligrafico a Roma);
- 6,2 milioni di Euro effettuati dal FoF nel settore delle infrastrutture, negli ambiti transizione energetica (rinnovabili) ed economia circolare.

5.4.1 Fondo Investimenti per l'Abitare

Il Fondo Investimenti per l'Abitare ("FIA" o il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare alternativo di tipo chiuso riservato a investitori qualificati ed è promosso e gestito da CDP RA SGR. Il FIA ha come ambito geografico di riferimento tutto il territorio nazionale italiano ed effettua investimenti in OICR, operando

quindi con le modalità di fondo di fondi.

La strategia del Fondo è fortemente di carattere sociale, basata sul *Social housing*, che include anche lo *student housing*. La coerenza tra la politica di investimento del FIA, basata sulla promozione di caratteristiche sociali, e quelle dei singoli fondi sottostanti permette lo sviluppo di progetti economicamente sostenibili di Edilizia Privata Sociale ("EPS"), attraverso l'investimento in fondi immobiliari e iniziative locali destinate all'incremento di Alloggi Sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008. Sono Alloggi Sociali le unità immobiliari adibite a uso residenziale prevalentemente in locazione, finalizzate, per l'interesse generale e la salvaguardia della coesione sociale, a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, i quali non sono in grado di accedere agli alloggi del libero mercato ma che al tempo stesso dispongono di un reddito tale da non poter rientrare nell'Edilizia Residenziale Pubblica ("ERP"). Rientrano in tale definizione anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà. Come noto, la finalità degli investimenti del Fondo è l'incremento della dotazione di Alloggi Sociali sul territorio nazionale, avendo selezionato fondi immobiliari locali sulla base degli impegni di questi ultimi a finanziare programmi o progetti che riservino all'edilizia sociale una quota prevalente dell'investimento.

L'offerta del FIA si connota per una prevalenza di locazione a canone calmierato e per una formula innovativa che non si limita a fornire l'alloggio ma favorisce l'accesso al welfare di comunità, cioè a una rete stabile di servizi sociali e di relazioni umane, fondate sui principi della condivisione e della solidarietà.

Per quanto riguarda le componenti a reddito, il FIA ha mantenuto durante tutto il periodo di investimento una forte focalizzazione verso il contenuto sociale dei propri investimenti - che prevedono in prevalenza la destinazione in "alloggi sociali".

Il Fondo Investimenti per l'Abitare presenta elementi distintivi non solo rispetto alle caratteristiche sociali, ma anche ambientali degli interventi tenuto conto dell'attenzione al riuso del territorio attraverso lo sviluppo e riqualificazione di edifici esistenti, a volte anche in disuso, e del miglioramento della relativa classe energetica.

Gli interventi del FIA in corso di attuazione e gestione, infatti, tendono a minimizzare il consumo di nuovo territorio e si distinguono, principalmente, per la presenza di progetti di riqualificazione urbana, ricuciture in aree di completamento, di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio esistente o di aree dismesse, di riavvio di cantieri interrotti o di conversione degli immobili invenduti.

Vengono considerate metriche quali ad esempio nuovi posti letto per popolazione meno abbiente (cfr. infografica a fianco). La valorizzazione delle metriche relative all'efficienza energetica e all'assenza di attività con-

nesse al settore del combustibile fossile vengono tenute in considerazione al fine di rendicontare i principali risultati rispetto ai fattori di sostenibilità (PAI).

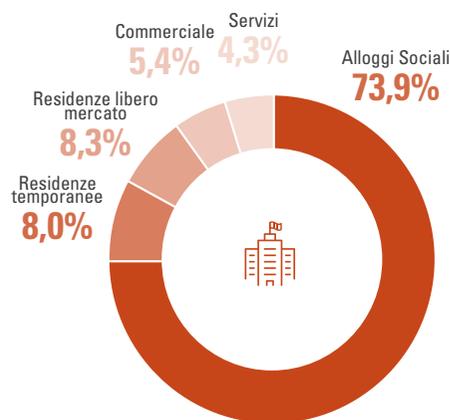
Nel corso dell'anno, la Società ha monitorato l'attività di investimento dei fondi target già sottoscritti, partecipando agli eventi di governance (assemblee dei partecipanti e comitati consultivi) e analizzando i flussi informativi prodotti dalle società di gestione di tali fondi secondo le "Linee Guida per l'attività di monitoraggio degli investimenti" sottoscritte al momento dell'investimento del FIA in ciascun fondo target e aggiornate nel corso del tempo

per riflettere i principali ambiti di monitoraggio.

Al 31 dicembre 2023 le pipeline dei fondi locali prevedono 255 interventi (di cui 204 completati) per la realizzazione di circa 19.000 alloggi sociali (di cui 11.450 realizzati) e circa 7.000 posti letto in residenze temporanee e studentesche (di cui circa 5.000 realizzati), oltre a circa 1.000 alloggi destinati a libero mercato, servizi locali e negozi di vicinato.

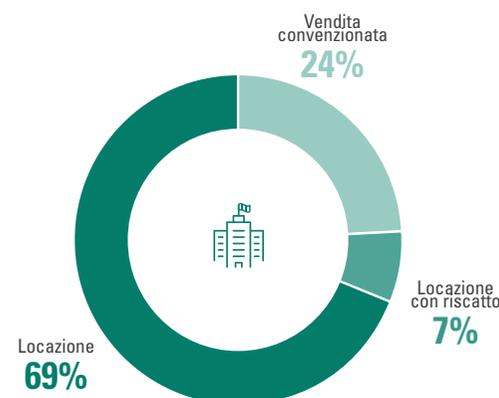
I seguenti grafici riportano la localizzazione geografica, la ripartizione delle destinazioni d'uso e del mix di offer-

Mix destinazioni d'uso



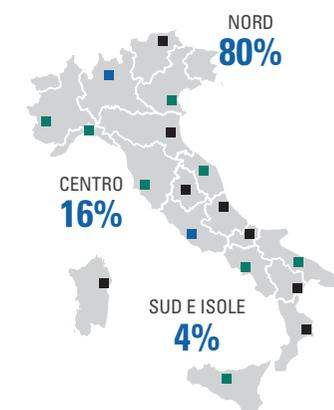
Mix destinazioni d'uso	%	Mq
Alloggi Sociali	73,92%	1.716.042
Residenze temporanee	8,03%	186.509
Residenze Libero Mercato	8,34%	193.485
Commerciale	5,44%	126.199
Servizi	4,27%	99.100
Totale	100,00%	2.321.335

Mix offerta alloggi sociali



Mix offerta	%	N.
Vendita Convenzionata	24%	4.583
Locazione con riscatto	7%	1.353
Locazione	69%	12.953
Totale	100%	18.889

Localizzazione investimenti



ta sociale ipotizzata complessivamente sui progetti che i fondi locali prevedono di realizzare.

Nel dettaglio, nel corso del 2023 sono stati completati 6 progetti di social housing che hanno generato i seguenti impatti a livello ESG:

- 276 alloggi di social housing ad alta efficienza energetica,
- 1.076 persone beneficiarie, tra cui studenti e individui appartenenti a famiglie a basso reddito.

Alla data di redazione del presente Report, alcuni fattori che hanno impattato sia a livello globale che locale (i.e. fattori geopolitici, aumento costi che impattano sul ciclo produttivo dei materiali, aumento costo energia, ecobonus 110%, ecc.) hanno determinato una fase eccezionale di incertezza di tempi e costi del settore delle costruzioni che rappresenta, tenuto conto dei numerosi sviluppi immobiliari ancora in corso e da avviare da parte delle SGR locali che gestiscono i fondi partecipati dal FIA, un elemento di attenzione e di rischio.

Progetti da valorizzare

TORINO EX MOI: Riqualficazione dell'ex Villaggio Olimpico di Torino

Costruito per le Olimpiadi Invernali di Torino del 2006, sull'area del ex MOI - Mercato Ortofrutticolo all'Ingrosso (di cui ha conservato la denominazione), il Villaggio Olimpico ha ospitato temporaneamente gli sportivi, i giornalisti e gli addetti alla manifestazione. Dopo anni di mancati progetti per la riconversione e l'inutilizzo delle strutture (ad eccezione di 4 edifici dedicati a uffici e ostello temporaneo), il complesso si era trasformato in un rifugio per una comunità multietnica di migranti (fino a picchi di presenza di oltre 1.500 persone – una delle occupazioni abusive più grandi d'Europa). Le criticità conseguenti l'occupazione hanno determinato il degrado dei fabbricati e del quartiere, oltre a importanti problemi di ordine pubblico, per anni all'attenzione della cronaca e della politica, anche a livello nazionale.

Il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte ha acquisito la proprietà dell'immobile dal Fondo Immobiliare Città di Torino (promosso e partecipato dal Comune di Torino – che vi ha conferito una parte del proprio patrimonio immobiliare destinato alla dismissione – e gestito da Prelios SGR) a valle di un complesso processo di liberazione partecipata, con l'obiettivo di trasformare le 7 palazzine in alloggi sociali. Il progetto di rigenerazione urbana ha attivato la riqualficazione di 7 degli 11 edifici del cosiddetto "Villaggio Olimpico", ai fini della realizzazione di residenze temporanee destinate a ospitare 388 posti letto per studenti fuori sede, lavoratori temporanei e city users, per un investimento complessivo di circa 18 milioni di Euro

5.4.2 Fondo Nazionale per l’Abitare Sociale

Nel corso del 2021, il FIA2 ha avviato un percorso di trasformazione nel Fondo Nazionale Abitare Sociale (“FNAS”) che si è perfezionato nel mese di marzo 2023, attraverso una ridefinizione della strategia di investimento e degli obiettivi, alla luce dell’evoluzione dello scenario macroeconomico. Il FNAS integra e rinnova il modello del Fondo FIA, promuovendo interventi immobiliari caratterizzati da un elevato impatto sociale sul territorio e focalizzati sulle 3 S dell’abitare sostenibile: social, student e senior housing, oltre che in poli dedicati all’innovazione, formazione e trasformazione tecnologica. Il Fondo è dedicato a investimenti immobiliari su tutto il territorio nazionale a supporto dell’abitare e dei servizi di comunità, al fine di garantire la continuità abitativa lungo il ciclo di vita degli individui anche in forma temporanea, tramite interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, e in spazi a supporto della formazione, innovazione e della diffusione culturale a supporto dello sviluppo e del benessere della qualità del vivere e della coesione sociale.

In particolare, la strategia individuata mira a fornire una risposta adeguata ai bisogni abitativi lungo l’intero ciclo di vita degli individui, con soluzioni abitative e formative sostenibili dal punto di vista economico-finanziario, sociale e ambientale, al fine di rispondere alle esigenze di crescita del Paese e ai nuovi trend sociodemografici.

Il fondo presenta caratteristiche ambientali e sociali,

tra le quali la contribuzione alla mitigazione del cambiamento climatico e la riqualificazione di immobili a più elevata efficienza energetica, come anche l’attenzione all’inclusione sociale avendo come beneficiari fasce della popolazione non più in grado di investire nella proprietà abitativa o non più interessate a farlo per ragioni legate alle condizioni di vita, quali - *in primis* - la mobilità lavorativa o condizioni temporanee.

Vengono considerate metriche quali ad esempio nuovi posti letto per popolazione meno abbiente. La valorizzazione delle metriche relative all’efficienza energetica e all’assenza di attività connesse al settore del combustibile fossile vengono tenute in considerazione al fine di rendicontare i principali risultati rispetto ai fattori di sostenibilità (PAI).

Nel novembre 2022, CDP RA SGR ha avviato una procedura volta alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di SGR per la selezione e l’investimento in fondi immobiliari a impatto sociale, con target di prodotto dedicato all’abitare nei diversi comparti di interesse (social, student e senior housing) e a centri di formazione/innovazione tecnologica.

La Procedura di Sollecitazione ha consentito di sondare il mercato e di individuare opportunità di investimento per il FNAS in Fondi Target con obiettivi di investimento coerenti con la strategia del Fondo.

Il FNAS al 31 dicembre 2023 ha effettuato investimenti:

(i) nel Fondo Ca’ Tron H Campus dedicato alla realizzazione di uno dei più importanti poli dell’innovazione in Europa situato a Roncade (TV), e (ii) nel Fondo I-Generation, piattaforma per lo sviluppo di residenze ibride per studenti e giovani lavoratori a tariffe sostenibili, la cui operatività è stata avviata con una prima tranche di sottoscrizione per la realizzazione di uno studentato a Napoli costituito da oltre 330 camere dotate di infrastrutture tecnologiche innovative per oltre 485 stanze dedicate, principalmente, agli utenti universitari e, in via secondaria, a city users e young professionals.

5.4.3 Fondo Investimenti per la Valorizzazione

CDP RA SGR, attraverso il Fondo Investimenti per la Valorizzazione (“FIV”), opera per valorizzare e sviluppare immobili di provenienza dello Stato, degli Enti Locali e del Gruppo CDP, anche in un’ottica di rigenerazione urbana e ambientale, attraverso operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria. In linea con quanto delineato nel Piano Strategico del Gruppo CDP 2022-2024, la strategia del FIV prevede la suddivisione del patrimonio gestito dai due comparti in 3 cluster:

- il primo dedicato alla “rigenerazione urbana”. In base alla complessità della riqualificazione e all’apetibilità delle location, gli asset potranno essere valorizzati attraverso un processo di: (i) rigenerazione indiretta, con il FIV che accompagna gli operatori durante l’iter amministrativo fino alla cessione di un

prodotto definito in cui si attivano gli investimenti e (ii) rigenerazione diretta, per contesti di mercato complessi, nell'ambito del quale è previsto anche il possibile impiego di risorse del FIV, con il fine di coinvolgere operatori pubblici e privati nello sviluppo e nell'utilizzo degli spazi;

- il secondo dedicato alla "valorizzazione" degli asset con la finalità di giungere alla locazione a soggetti istituzionali, pubblici o privati;
- il terzo dedicato alla "vendita diretta" sul mercato, attraverso un processo improntato ai principi di trasparenza e massimizzazione del valore di vendita.

Rispetto alle caratteristiche promosse, per quanto riguarda l'aspetto ambientale, il Fondo Investimenti per la Valorizzazione mira a contribuire alla mitigazione del cambiamento climatico (ad esempio tramite la riqualificazione di immobili a più elevata efficienza energetica). Rispetto alle caratteristiche sociali, il Fondo mira al benessere sociale e rigenerazione urbana. Attualmente il fondo non dispone di particolari elementi vincolanti e finalizzati alla promozione di caratteristiche ambientali e/o sociali.

Il Fondo ha già provveduto a elaborare un'analisi di fattibilità relativa alla misurazione di metriche relative ai *Principle Adverse Impacts* (c.d. PAI), attraverso gli indicatori di efficienza energetica e biodiversità, al netto di ulteriori

sforzi in merito al consolidamento della misurazione.

Il Fondo, con un ammontare sottoscritto complessivo di circa 1,4 miliardi di Euro, è articolato nel Comparto Plus e nel Comparto Extra e al 31 dicembre 2023 ha un portafoglio complessivo di 54 immobili.

Il FIV Comparto Extra gestisce 43 immobili distribuiti in 11 Regioni e 27 Province. Più dell'80% del portafoglio è localizzato in "prime location" e, in particolare, nelle città di Roma, Firenze, Bologna, Bergamo, Torino, Milano e Venezia.

Il FIV Comparto Plus gestisce 11 immobili distribuiti in 7 Regioni e 7 Province. Più del 90% del portafoglio è localizzato nelle città di Roma, Firenze, Bergamo, Genova, Milano e Padova.

Nel 2023 sono stati completati due importanti interventi di riqualificazione edilizia, improntati ai principi di ecosostenibilità di progetto ed efficientamento energetico: l'Ex Istituto Geologico di Roma, che a valle del completamento dell'intervento, è stato locato al Ministero dell'economia e delle Finanze (MEF) e l'Ex Centro Servizi di Scandicci, che oggi ospita la nuova sede produttiva di Yves Saint Laurent. Entrambi gli interventi, infatti, hanno ottenuto la certificazione Leadership in Energy and Environmental Design Gold (LEED Gold), che analizza tutti gli aspetti di ecosostenibilità del progetto.

Valorizzazione dell'EX ISTITUTO GEOLOGICO - FIV PLUS

L'Ex Istituto Geologico, ubicato nel centro storico di Roma, è inserito in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di sedi di Istituzioni Pubbliche, ambasciate, attività commerciali, alberghi e residenze di lusso. L'immobile, destinato originariamente a Museo Agrario e divenuto poi Istituto Geologico, fu edificato alla fine del XIX secolo.

Il progetto di valorizzazione prevede la riqualificazione dell'immobile con destinazione d'uso direzionale per circa 6.000 mq di superficie commerciale, attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo e la musealizzazione dell'area archeologica rinvenuta in fase di scavo. La strategia di valorizzazione prevede, a valle del completamento dell'intervento, la locazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), con cui è stato sottoscritto il contratto di locazione a dicembre 2022. Nel corso del 2023 sono stati completati tutti i lavori di restauro e risanamento conservativo dell'immobile (fatta eccezione per l'area museale al piano terra, che sarà oggetto di futuri lavori da avviare nel 2024).

Il progetto consente la riqualificazione di un importante edificio storico della Città di Roma trasformandolo in una struttura direzionale efficiente e di elevati standard prestazionali, tutelandone i caratteri storici e architettonici, con la possibilità di rendere visibili al pubblico gli importanti reperti archeologici rinvenuti al suo interno.

5.4.4 Fondo Nazionale per il Turismo

Per supportare il settore turistico-alberghiero, come volano per il rilancio dell'economia post-Covid, il Piano Strategico del Gruppo CDP 2022-2024 ha individuato due direttrici attraverso le quali il Fondo Nazionale del Turismo ("FNT"), costituito da due comparti, il comparto A ("FNT – Comparto A") che partecipa come investitore nel Fondo Turismo 1 ("FT1") e nel Fondo Turismo 2 ("FT2") e il Comparto B ("FNT – Comparto B") che partecipa come investitore nel Fondo Turismo 3 ("FT3"), si propone di fornire le risorse per il supporto e la crescita del settore turistico alberghiero in Italia, favorendo:

- l'acquisto di immobili da riqualificare con rilevante impatto sul territorio in partnership con gestori sele-

zionati, prevalentemente *leisure*, attraverso il FT1;

- il deconsolidamento immobiliare per liberare risorse dei gestori consentendo loro di reinvestire in crescita e consolidamento, attraverso il FT2;
- operazioni di valorizzazione, competitività e tutela del patrimonio turistico-alberghiero, rispettando il principio di "non arrecare un danno significativo" (DNSH, "Do No Significant Harm") definito dal Regolamento della Tassonomia sulle attività ecosostenibili (Reg. 2020/852) e in particolare il cd. "Regime 1: Contribuire sostanzialmente alla mitigazione dei cambiamenti climatici", attraverso il nuovo FT3.

FT1 e FT2 sono dedicati a investimenti immobiliari nei settori turistico-alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative e hanno la finalità

di acquisire, anche mediante partecipazione ad aste e altre procedure competitive, beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, residenziale con finalità di "serviced apartment", turistico-ricreativa, commerciale o terziaria, siti prevalentemente in Italia, da concedere in locazione o in gestione alberghiera.

È in questo contesto che, nel 2023, il FNT – Comparto A, attraverso il FT1 e il FT2, ha proseguito nella sua operatività, raggiungendo significativi traguardi, quali:

- 145 milioni di Euro investiti tra nuove acquisizioni e interventi di riqualificazione in 10 strutture ricettive localizzate in Trentino-Alto Adige, Emilia-Romagna, Lazio, Lombardia, Puglia, Sardegna e Sicilia;
- 8 strutture acquisite tramite il FT1 e il FT2 per un totale di 18 strutture turistiche in portafoglio;

EX CENTRO SERVIZI DI SCANDICCI - FIV PLUS

La riqualificazione dell'Ex Centro Servizi di Scandicci (FI) consiste nella ristrutturazione dei fabbricati esistenti (intervento di recupero dei volumi architettonici e completa riqualificazione delle aree esterne), con trasformazione del complesso nella nuova sede produttiva di Yves Saint Laurent, con la quale CDP RA SGR, in data 27 dicembre 2019, ha sottoscritto un contratto di locazione di cosa futura della durata di 15 + 12 anni. I lavori di ristrutturazione, iniziati nel mese di settembre 2021, sono stati completati nel primo semestre del 2023, mentre nel mese di ottobre sono stati completati i lavori di urbanizzazione. La consegna dell'immobile al Conduttore è avvenuta nel mese di maggio 2023.

La strategia di valorizzazione ha comportato la trasformazione del Complesso con l'intento strategico di creare un centro di eccellenza che si occupi della ricerca, dello sviluppo e della produzione di accessori nel settore dei beni di lusso e moda, nonché della formazione di nuovi professionisti, con la previsione di un incremento di organico fino a 300 nuove assunzioni. Materiali e finiture scelti da Yves Saint Laurent rispondono a precisi requisiti legati al rispetto di un rigoroso codice di sostenibilità sociale e ambientale.

La valorizzazione dell'ex Centro Servizi, oltre a permettere l'insediamento di uno dei principali player del settore della moda, si configura come un vero e proprio intervento di rigenerazione urbana in grado di consentire il superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado dell'area, restituendo al Comune di Scandicci una porzione di territorio completamente riqualificata.

- 100% delle operazioni in fase di investimento sottoposte a un controllo ESG (sia con analisi di contro parte sia dei relativi presidi ESG).

THERMAE BERZIERI

Il FT1 ha avviato il progetto di ristrutturazione e completo restyling del complesso termale, attualmente non operativo, denominato “Thermae Berzieri” sito a Salsomaggiore che, al termine del piano di ristrutturazione, sarà dato in locazione al gestore QC Terme.

Il complesso termale Thermae Berzieri è un complesso di immobili storici sito nel centro di Salsomaggiore Terme vincolato ai sensi del D.L. 42/2004, inaugurato nel 1923. Il piano di restructuring a carico del FT1 ammonta a circa 25,1 milioni di Euro e porterà il complesso a una dotazione di 800 armadietti per oltre 200.000 visitatori all’anno a regime che genereranno dunque un nuovo indotto per il territorio di Salsomaggiore Terme. La struttura, a regime, occuperà oltre 100 dipendenti, facendo registrare un incremento occupazionale di circa 95 nuove unità rispetto alla precedente gestione. Il rationale strategico dell’operazione è risultato essere in linea con la strategia di investimento del FT1, orientata all’acquisto e alla riqualificazione di asset con potenzialità inespresse con conseguente impatto sull’indotto e sull’occupazione.

Il FNT – Comparto B, sottoscritto per un ammontare di 150 milioni di Euro da parte del Ministero del Turismo, tramite il FT3 si pone l’obiettivo di investire le risorse del PNRR.

Nel corso del 2022 è stata avviata la fase di open call per la selezione di almeno 12 immobili da acquistare e ristrutturare entro il 2025, con focus su sostenibilità e digitalizzazione.

Nel corso del 2023 la SGR ha proseguito nella selezione degli immobili target e nella individuazione dei potenziali gestori.

Con FT3 vengono promossi gli obiettivi della Misura PNRR, sia di natura ambientale che sociale, quali la contribuzione alla realizzazione di edifici a elevata efficienza energetica e la valorizzazione e la tutela del patrimonio turistico-alberghiero nazionale. L’identificazione di indicatori derivanti dal rispetto dei criteri di contributo sostanziale e DNSH (i.e. metriche relative all’efficienza energetica degli immobili, alla tutela del territorio, al rispetto della biodiversità e alla creazione di nuovi posti di lavoro) e la potenziale valorizzazione delle metriche relative a: (i) efficienza energetica, (ii) assenza di attività connesse al settore del combustibile fossile e (iii) rispetto della biodiversità al fine della rendicontazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità (PAI), permettono di perseguire la strategia sotto solide basi di sostenibilità riconosciute a livello europeo.

5.4.5 Fondo Sviluppo

Nell’ambito delle sue operazioni, il Fondo Sviluppo mira ad acquisire beni immobili in prevalenza di proprietà di società controllate o partecipate, direttamente o indirettamente, da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ovvero di proprietà di organismi di investimento collettivo del risparmio gestiti dalla SGR, ivi inclusi altri comparti del Fondo con un potenziale di valore inespreso e avviare un processo di valorizzazione attraverso operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana.

A completamento del percorso di valorizzazione, verrà valutata l’opportunità di distribuire alcuni asset anche in fondi distinti, allo scopo di raccogliere risorse di terzi e ridurre l’esposizione di CDP, nella prospettiva di crowding-in e rotazione del capitale.

Il Fondo Sviluppo è costituito da due comparti, il Comparto A e il Comparto B (il Comparto B risulta a oggi non ancora attivo).

Il Fondo Sviluppo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 settembre 2022, avente efficacia in data 28 ottobre 2022, al fine di dare attuazione al Piano Strategico 2022-2024 di CDP RA SGR e del progetto di riassetto dell’area immobiliare del Gruppo CDP (il “Piano di Riassetto”).

La Strategia di investimento del Fondo Sviluppo riflette quanto previsto nel Piano Strategico 2022-2024 di CDP RA SGR, approvato nel mese di giugno 2022, redatto in conformità alle linee guida strategiche approvate da CDP S.p.A. nel mese di novembre 2021, prevedendo la

suddivisione del portafoglio immobiliare del Gruppo nei seguenti cluster strategici:

- **rigenerazione urbana**, a sua volta suddiviso in: (i) rigenerazione indiretta, che comprende asset localizzati in città primarie con location dalla forte appetibilità di mercato e asset con iter amministrativi definiti, per i quali si prevede di “accompagnare” gli operatori durante l’iter amministrativo fino a cedere un prodotto una volta concluso il “primo miglio” e (ii) rigenerazione diretta, che comprende asset localizzati in città secondarie e/o in contesti con scarsa appetibilità di mercato, iter amministrativi da definire o caratterizzati da alta complessità, che richiedono interventi capital intensive e per i quali è prevista l’immissione diretta di equity da parte di CDP per affiancare investitori operativi nello sviluppo delle capex e la successiva cessione sul mercato, una volta valorizzati;
- **valorizzazione**, che comprende gli immobili destinati a essere riqualificati attraverso l’investimento diretto di risorse da parte di CDP, ai fini della successiva messa a reddito. Si inquadrano in tale cluster gli asset destinati a rispondere all’esigenza avanzata a CDP dalla Pubblica Amministrazione, intenzionata a rinnovare le proprie sedi istituzionali spostando i propri uffici in spazi innovativi, funzionali e a elevata efficienza energetica.

In esecuzione del Piano di Riassetto dell’area immobiliare del Gruppo CDP, sono già stati apportati al Com-

parto A da parte di CDPI S.r.l. il 100% del capitale delle società Residenziale Immobiliare 2004 S.p.A. (di seguito “Residenziale”) e Alfiere S.p.A. (di seguito “Alfiere”) e il 40% del capitale sociale di M.T. - Manifattura Tabacchi S.p.A. oltre che ai contratti di finanziamento soci e dei relativi crediti maturati dalla stessa CDPI S.r.l. nei confronti di Manifattura Tabacchi S.p.A. Nel corso del 2024 si prevede di apportare al Comparto A il complesso immobiliare dell’ex Manifattura Tabacchi di Napoli, via Galileo Ferraris, e dell’area di Torre Spaccata, in Roma, entrambi di proprietà di CDPI S.r.l. Le quote del Comparto A già sottoscritte da CDPI S.r.l. a fronte degli apporti già perfezionati sono state successivamente trasferite a CDP, la quale ha sottoscritto ulteriori di quote mediante versamento in denaro per assicurare la prosecuzione dei piani di sviluppo degli asset.

OPERATIVITÀ (al 31 dicembre 2023)

Al 31 dicembre 2023 risultano in corso le verifiche tecniche e notarili propedeutiche al trasferimento al Comparto A degli asset ancora da apportare.

EX POLIGRAFICO DELLO STATO

L’immobile, sito nel secondo Municipio del Comune di Roma, tra i quartieri Pinciano-Parioli, di proprietà di Residenziale Immobiliare 2004, originariamente ospitava la sede della Zecca Nazionale Italiana per la stampa di banconote. La strategia di valorizzazione prevede un intervento di restauro e risanamento conservativo, per una superficie lorda di circa 72.600 mq e destinazione d’uso di tipo direzionale.

La porzione di circa 33.100 mq di superficie è stata locata a Enel Italia S.p.A, con contratto di locazione dell’11 maggio 2023, a un canone di circa 12 milioni di Euro, per una durata di 15 anni, rinnovabili per ulteriori 9. Al tenant nel primo trimestre del 2024 sono stati consegnati tutti i piani destinati a uffici, mentre la consegna dell’area ristorazione e delle centrali tecnologiche è prevista entro dicembre 2024. La porzione rimanente di circa 39.560 mq (“monumentale”) è stata promessa in locazione a CDP S.p.A. sulla base del contratto preliminare sottoscritto 1° giugno a un canone di circa 13 milioni di Euro per una durata di 15 anni, rinnovabili per ulteriori 9. Al completamento dei lavori, l’immobile garantirà l’ottenimento delle più importanti certificazioni di sostenibilità in ambito internazionale, ovvero i protocolli LEED® v4 Gold, WELL v.2 Core™, Well Health-Safety rating™ e Wired Score.

TORRI EUR

Il complesso immobiliare delle Torri dell'EUR, sito in Roma, di proprietà di Alfiere S.p.A., si colloca in una posizione di interesse strategico nel quartiere EUR, ponendosi all'intersezione tra l'asse principale viario, Via Cristoforo Colombo e l'asse trasversale di Viale Europa. La fermata EUR Fermi della linea metro B è situata all'ingresso del complesso su Viale America. Le Torri affacciano, da un lato, sul fronte di Viale Europa, sul Centro Congressi «La Nuvola» e, dall'altro, sul fronte di Viale America, sul laghetto dell'Eur.

Il complesso immobiliare, progettato negli anni '60 dall'Architetto Cesare Ligini, sede del Ministero delle Finanze, è ubicato su un lotto di estensione territoriale di circa 15.700 mq di superficie, costituito da 5 corpi di fabbrica: tre torri di 17 piani fuori terra e due edifici di 4 piani fuori terra, oltre a un edificio, posto tra i tre edifici a torre, con funzioni di ingresso del complesso. I diversi corpi di fabbrica insistono su un basamento comune costituito da un doppio livello interrato.

La strategia di valorizzazione prevede la locazione dell'asset a un unico tenant, FS Sistemi Urbani S.r.l. (FSSU), società 100% partecipata del Gruppo Ferrovie, con cui è stato sottoscritto un contratto di locazione preliminare il 22 febbraio 2023 della durata di 9 anni rinnovabili per ulteriori 6, per un canone di locazione pari a 18,5 milioni di Euro.

L'intervento complessivo è suddiviso in 2 macro fasi, la prima (Shell&Core) consistente nel ripristino e rinforzo strutturale, oltre alla realizzazione delle facciate modulari, da ultimare entro il 2024, e la seconda (lavori di fit-out e personalizzazioni del tenant) da ultimare entro il 2026.

All'esito del completamento della riqualificazione, il complesso immobiliare sarà dotato di elevati standard prestazionali e persegue un'evoluzione delle strategie di progettazione orientate alla sostenibilità, garantendo l'ottenimento delle più importanti certificazioni in ambito internazionale, ovvero i protocolli LEED v4 e WELL almeno pari al livello Gold, nonché le certificazioni Wired Scored e Well Health-Safety.

5.4.6 Fondo di Fondi Infrastrutture

Il nuovo fondo di CDP RA SGR lanciato nel 2023, classificato ex art. 8 SFDR, rappresenta l'ampliamento del perimetro di attività della Società al settore delle infrastrutture.

Il FoF Infrastrutture ha l'obiettivo di favorire lo sviluppo di progetti con finalità ambientali e sociali, in ambiti d'intervento caratterizzati da significativi fabbisogni di risorse finanziarie e maggiori potenzialità di sviluppo, oltre a favorire la crescita del mercato nazionale dei fondi attivi nel settore e catalizzare le risorse di investitori istituzionali a favore di progetti che abbiano un impatto diretto sull'economia reale e sul territorio.

I principali settori di riferimento sono, a titolo esemplificativo, la transizione energetica e digitale, l'economia circolare (e.g. impianti di biometano) e le energie rinnovabili. Il fondo opera attraverso l'investimento selettivo in fondi di investimento alternativi (FIA) di tipo chiuso riservati, con componente *greenfield* (progetti di nuova realizzazione) e di *revamping* (progetti che prevedono investimenti di miglioramento e/o espansione), promuovendo caratteristiche ambientali, sociali e di governance (ESG) lungo l'intero processo di investimento, monitorando e misurando, al contempo, l'impatto generato.

Rispetto alle metriche relative al fondo, viene prevista l'applicazione di uno score ESG sintetico sui singoli fondi sottostanti, relativo alle caratteristiche ambientali e/o sociali individuate.

È prevista inoltre la possibilità, congiuntamente ai fondi in portafoglio e in via residuale, di co-investire direttamente in società italiane, in settori e/o progetti di particolare interesse che promuovano obiettivi ambientali e sociali.

In linea con quanto delineato nel Piano Strategico del Gruppo CDP 2022-2024, sono tre le principali finalità strategiche del fondo:

- ridurre il gap con le altre principali economie, indirizzando gli investimenti verso lo sviluppo di infrastrutture sostenibili, al fine di sostenere la competitività del tessuto produttivo;
- favorire la crescita del mercato nazionale dei fondi attivi nel settore, anche sostenendo asset manager e veicoli di nuova costituzione e promuovendo investimenti con componente *greenfield*;
- catalizzare le risorse di investitori istituzionali a favore di progetti che abbiano un impatto diretto sull'economia reale e sul territorio, dando la possibilità di impiegare capitali in strumenti diversificati con ritorni adeguati al profilo di rischio.

CDP RA SGR è stata individuata come veicolo più idoneo per l'implementazione di questa operatività infrastrutturale:

- facendo leva sull'esperienza nella gestione di fondi, progetti di rigenerazione urbana e di infrastrutture sociali;
- favorendo l'evoluzione della propria operatività in ottica "real asset", in una direzione peraltro in linea con un trend di mercato;
- capitalizzando, inoltre, le competenze in investimenti equity in infrastrutture già presenti all'interno del Gruppo CDP (CDP Equity svolge il ruolo di *cornerstone investor* e *advisor* del fondo).

Il Fondo di Fondi Infrastrutture, con una dotazione complessiva di circa 315 milioni di Euro, ha una dimensione target pari a 500 milioni di Euro. Le risorse fungeranno da volano per la raccolta dei fondi target, per massimizzare l'ammontare complessivo degli investimenti attivati.

A fine 2023, il portafoglio del FoF Infrastrutture è costituito da un fondo partecipato, con un portafoglio di 3 progetti nel settore delle rinnovabili, per una capacità da installare lorda pari a circa 72 MWp, e 2 impianti nel settore del biometano, di cui uno, CTIP BLU, ha ultimato la fase di costruzione ed è entrato in funzione nel mese di novembre 2023. Ulteriori 2 investimenti sono stati perfezionati dal FoF Infrastrutture nei primi mesi del 2024.

PROGETTO CTIP BLU

La società di progetto CTIP Blu ha per obiettivo la realizzazione di un impianto di digestione anaerobica per la produzione di biometano da frazione organica del rifiuto solido urbano ("FORSU") in partnership con Belenergia.

CTIP Blu è un'infrastruttura strategica attiva su un bacino di utenza di 300.000 persone in grado di fornire circa 3,5 milioni di metri cubi di biometano all'anno, pari al consumo di 4.000 famiglie. Contribuisce al trattamento di oltre 40.000 tonnellate di rifiuti di origine prevalentemente regionale, consentendo tra l'altro di ridurre le emissioni di CO₂ di oltre 7.600 tonnellate all'anno.

GRI CONTENT INDEX

Nella tabella sottostante presenta l'indice degli standard GRI utilizzati per redigere il report in conformità agli Standard GRI.

Dichiarazione d'uso CDP RA SGR ha presentato una rendicontazione "with reference" agli standard GRI per il periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2023
 Utilizzato GRI 1 GRI 1 – Principi Fondamentali – versione 2021
 Standard di settore GRI pertinenti N/A

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE	NOTE
Informative generali			
GRI 2 - Informative generali - 2021	2-1 Dettagli organizzativi	1.1 La struttura societaria	
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	1.1 La struttura societaria	
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e referente	Guida alla lettura	
	2-4 Revisione delle informazioni		Non sono stati rettificati dati degli anni precedenti
	2-5 Assurance esterna		Il presente report non è sottoposto ad assurance esterna
	2-6 Attività, catena del valore e altri rapporti commerciali	1.2 Gli ambiti di intervento 5.2.3 Approvvigionamento responsabile	
	2-7 Dipendenti	5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità	
	2-8 Lavoratori non Dipendenti	5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità	
	2-9 Struttura e composizione della governance	3.1 Il modello di corporate governance: correttezza e trasparenza 5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità	
	2-11 Presidente del massimo organo di governo	2.1 Il modello di corporate governance: correttezza e trasparenza	
	2-12 Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	4.1 Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno	
	2-13 Delega di responsabilità per la gestione di impatti	3.1 Il modello di corporate governance: correttezza e trasparenza	
	2-14 Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	3.1 Il modello di corporate governance: correttezza e trasparenza	
	2-17 Conoscenze collettive del massimo organo di governo	5.1.3 Sviluppo e formazione delle persone	
	2-19 Norme riguardanti le remunerazioni	3.3 Le linee guida del modello societario	
	2-20 Procedura di determinazione della retribuzione	5.1.3 Sviluppo e formazione delle persone	
	2-21 Rapporto di retribuzione totale annuale	5.1.3 Sviluppo e formazione delle persone	
	2-23 Impegno in termini di policy	3.3 Le linee guida del modello societario	

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE	NOTE
Informative generali			
GRI 2 - Informative generali - 2021	2-27 Conformità a leggi e regolamenti		Nel corso del 2023 non sono stati registrati casi di non conformità a leggi e normative in materia ambientale, sociale ed economica (nessuna pena pecuniaria, sanzione non monetaria e casi in cui si è fatto ricorso ai sistemi di risoluzione delle controversie)
	2-28 Appartenenza ad associazioni		CDP RA aderisce ad Assoimmobiliare
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli Stakeholder	5.3 Il capitale sociale-relazionale: Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio	
	2-30 Contratti collettivi	5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità	
Temi materiali			
L'analisi di materialità: il processo e i risultati			
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-1 Processo di determinazione dei temi materiali	2.3 Analisi di materialità 2023: le priorità per gli stakeholder	
	3-2 Elenco di temi materiali	2.3 Analisi di materialità 2023: le priorità per gli stakeholder	
Correttezza e trasparenza nella governance			
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	3.1 Il modello di corporate governance: correttezza e trasparenza 3.2 Il governo della sostenibilità 3.3 Le linee guida del modello societario	
GRI 205 - Anticorruzione - 2016	205-3 Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese		Nel corso del 2023 non sono stati registrati episodi di corruzione accertati
GRI 206 - Comportamento anticompetitivo - 2016	206-1 Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche		Nel corso del 2023 non sono state registrate azioni legali pendenti anticoncorrenziali e a violazioni della legislazione antitrust e di monopolio in cui l'organizzazione è stata identificata come partecipante
Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno			
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	4.1 Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno	
Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio			
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.3 Il capitale sociale-relazionale: Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio	

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE
Sicurezza dei dati e tutela della privacy		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.2.4 Sicurezza dei dati e tutela della privacy
GRI 418 - Privacy dei clienti 2016	418-1 Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti	5.2.4 Sicurezza dei dati e tutela della privacy
Innovazione, ricerca e digitalizzazione		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	2.1 La strategia di CDP RA: Creazione di valore e supporto dei settori strategici
Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	2.1 La strategia di CDP RA: Creazione di valore e supporto dei settori strategici
Inclusione sociale, digitale e finanziaria		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	2.1 La strategia di CDP RA: Creazione di valore e supporto dei settori strategici
Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.1.2 Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi
GRI 401 - Occupazione 2016	401-1 Nuove assunzioni e turnover 401-3 Congedo parentale	5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità 5.1.2 Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi
GRI 403 - Salute e sicurezza sul lavoro 2018	403-8 Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro 403-9 Infortuni sul lavoro	5.1.2 Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi
Diversità e pari opportunità		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità
GRI 405 - Diversità e pari opportunità 2016	405-1 Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità
Sviluppo e formazione delle persone		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.1.3 Sviluppo e formazione delle persone
GRI 404 - Formazione e istruzione 2016	404-1 Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente	5.1.3 Sviluppo e formazione delle persone

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE
Tutela dei diritti umani		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.2.3 Approvvigionamento responsabile 5.1.1 Composizione del personale, diversità e pari opportunità
Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.2.1 Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green
GRI 302 - Energia 2016	302-1 Consumo di energia interno all'organizzazione 302-3 Intensità energetica	5.2.1 Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green
GRI 305 - Emissioni 2016	305-1 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1) 305-2 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2) 305-3 Altre emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette (Scope 3)	5.2.1 Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green
Sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.2.2 Utilizzo dei materiali: sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili
GRI 301 - Materiali 2016	301-1 Materiali utilizzati in base al peso o al volume 301-2 Materiali di ingresso riciclati utilizzati	5.2.2 Utilizzo dei materiali: sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili
Disponibilità di infrastrutture per lo sviluppo sostenibile		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.4.6 Fondo di Fondi Infrastrutture
Rischi e opportunità sistemiche		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	4.1 Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno
Approvvigionamento responsabile		
GRI 3 - Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.2.3 Approvvigionamento responsabile
GRI 204 - Prassi di approvvigionamento 2016	204-1 Proporzione della spesa effettuata a favore di fornitori locali 308-1 Nuovi fornitori che sono stati selezionati utilizzando criteri ambientali	5.2.3 Approvvigionamento responsabile