

REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2021



CDP Immobiliare SGR

REPORT DI SOSTENIBILITÀ 2021

GUIDA ALLA LETTURA

CDPI SGR pubblica per il secondo anno 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 (*Environmental, Social and Governance*) dell'organizzazione. Il documento rappresenta inoltre un mezzo per promuovere una maggiore trasparenza verso gli stakeholder di CDPI SGR.

I dati contenuti nel presente Report fanno riferimento all'esercizio 2021 (01/01/2021–31/12/2021) 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 2020 e 2019, laddove disponibili e rilevanti.

Le informazioni contenute nel documento si riferiscono ai temi "materiali" per CDPI SGR, ovvero i temi più rilevanti per l'azienda come rilevato dai propri stakeholder, selezionate attraverso l'analisi di Materialità condotta per la prima volta dalla Società. I risultati di tale processo, sviluppato coerentemente con il principio di Materialità come definito dagli standard del *Global Reporting Initiative* (GRI), sono rappresentati nella "Matrice di Materialità" (per maggiori informazioni, cfr. sezione "4.1 Le priorità per gli stakeholder") e hanno permesso la selezione di indicatori di sostenibilità per meglio descrivere gli impatti economici, ambientali e sociali significativi dell'organizzazione.

Gli indicatori quantitativi riportati nel presente Report sono già inclusi in maniera aggregata all'interno del Bilancio Integrato 2021¹ del Gruppo CDP, che esercita su CDPI SGR l'attività di Direzione e Coordinamento. Sulla base del processo di raccolta dati non finanziari già consolidato dalla Capogruppo, CDPI SGR ha strutturato il proprio processo di rendicontazione in conformità con le linee guida e secondo i principi del *GRI Sustainability Reporting Standard*, pubblicati dal *Global Reporting Initiative*. Il Report di Sostenibilità è stato redatto secondo l'opzione di rendicontazione "*in accordance-Core*"², 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 affidabilità come definito dal framework GRI.

Il presente report di Sostenibilità, predisposto dalla Direzione Segreteria Tecnica e Progetti Business, con il contributo di tutte le Funzioni aziendali di competenza, è stato presentato al Consiglio di Amministrazione di CDPI SGR in data 28 giugno 2022.

Il Report di Sostenibilità, redatto su base volontaria, verrà pubblicato con cadenza annuale sul sito internet di CDPI SGR.

¹ Il Bilancio Integrato 2021 del Gruppo CDP è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A in data 31 marzo 2022 e sottoposto a specifiche procedure di revisione.

² Questa opzione indica che un report contiene le informazioni minime necessarie a comprendere la natura dell'organizzazione, i suoi temi materiali e i relativi impatti, e come questi vengono gestiti.

INDICE

GUIDA ALLA LETTURA	2
PREMESSA	5
1. LA SOCIETÀ	6
1.1 LA STRUTTURA SOCIETARIA	8
1.2 GLI AMBITI DI INTERVENTO	8
2. LA GOVERNANCE	10
2.1. IL MODELLO DI CORPORATE GOVERNANCE	12
2.2 IL GOVERNO DELLA SOSTENIBILITÀ	14
2.3 LE LINEE GUIDA DI GOVERNO SOCIETARI	14
3. LA GESTIONE DEI RISCHI	18
3.1 LA CLASSIFICAZIONE E GESTIONE DEI RISCHI E LA COMPLIANCE AZIENDALE	20
3.2 I RISCHI ESG	21
3.3 I RISCHI LEGATI AI TEMI MATERIALI	22
4. LA STRATEGIA	26
4.1 LE PRIORITÀ PER GLI STAKEHOLDER	28
4.2 GLI OBIETTIVI	31
5. LE NOSTRE PERFORMANCE 2021	32
5.1. INCLUSIONE E BENESSERE DELLE PERSONE	34
5.1.1 COMPOSIZIONE DEL PERSONALE	34
5.1.2 DIVERSITÀ E PARI OPPORTUNITÀ	36
5.1.3 BENESSERE DEI COLLEGHI	37
5.1.4 FORMAZIONE E SVILUPPO DELLE COMPETENZE	37
5.1.5 SALUTE E SICUREZZA	40
5.2. GLI IMPATTI DIRETTI: AMBIENTE E UTILIZZO DELLE RISORSE	41
5.2.1 CONSUMI ENERGETICI ED EMISSIONI	41
5.2.2 UTILIZZO DEI MATERIALI	42
5.3. TRASPARENZA E DIALOGO CON GLI STAKEHOLDER	43
5.4. ATTIVITÀ DI SOSTEGNO ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO	45
5.4.1. FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE	46
5.4.2. FIA 2/FNAS	50
5.4.3. FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE	50
5.4.4. FONDO NAZIONALE PER IL TURISMO	52
GRI CONTENT INDEX	55



Sassuolo (MO) - FIA
Via Respighi

PREMESSA

Nel 2021 CDP Immobiliare SGR (CDPI 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, in uno scenario ancora caratterizzato dalla sfida pandemica.

L'obiettivo prioritario della Società continua ad 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), CDPI 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. Ne sono un esempio la riconversione dell'area ex Boero a Genova o il progetto di recupero dell'ex area industriale della Marangoni Meccanica di Rovereto.

A conferma della capacità del FIA di realizzare investimenti ad elevato impatto sociale, 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 CDPI 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 realizzazione della nuova Accademia della Guardia di Finanza di Bergamo, inaugurata nel mese di ottobre, in un'area di circa 140.000 metri quadrati che un tempo ospitava gli Ospedali Riuniti e che oggi ha accolto un campus moderno e accessibile anche alla cittadinanza.

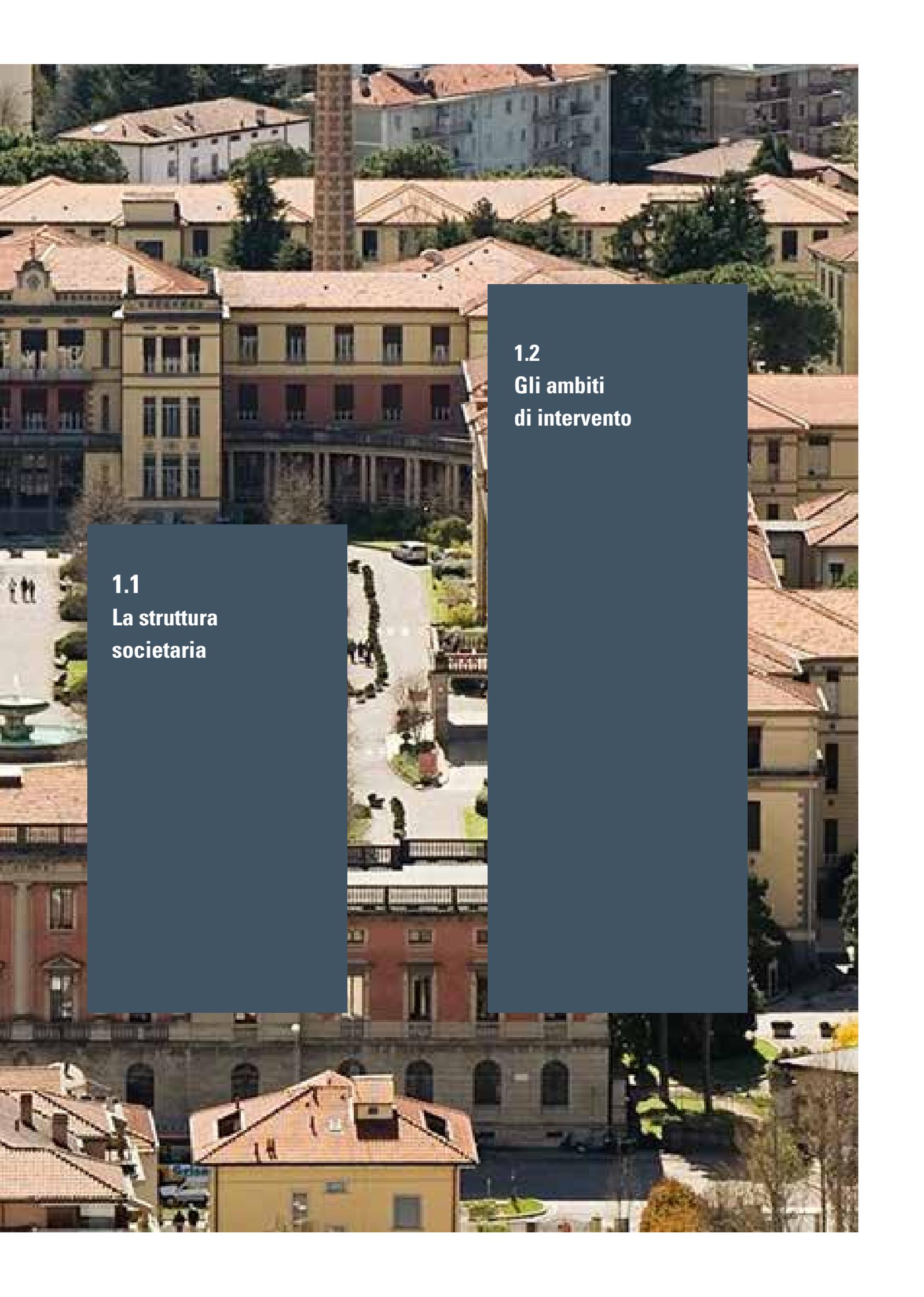
Infine, tramite il Fondo Nazionale del Turismo (FNT), la Società prosegue nella sua attività di supporto al settore con attenzione alla riqualificazione delle strutture acquisite oltre che alla crescita dei gestori nazionali. In aggiunta, FNT potrà contare su una parte delle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, ricevute dal Ministero del Turismo, per investire in strutture da riqualificare in aree secondarie con attenzione ai requisiti di sostenibilità e digitalizzazione.

Il contributo delle donne e degli uomini di CDPI 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. CDPI 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.

An aerial photograph of a hillside town, likely Bergamo, Italy. The image shows a dense cluster of buildings with terracotta roofs, interspersed with green trees. A winding road with several cars is visible in the middle ground. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

1. LA SOCIETÀ

Bergamo - FIV Extra
Ospedali Riuniti



1.1
**La struttura
societaria**

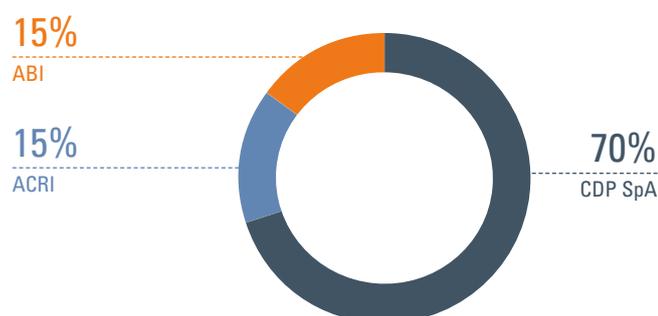
1.2
**Gli ambiti
di intervento**

1.1 LA STRUTTURA SOCIETARIA

CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio SpA (“**CDPI SGR**” o “**SGR**” o “**Società**”) - nata nel 2009 su iniziativa di Cassa Depositi e Prestiti SpA (“**CDP**”), che detiene il controllo della SGR con una partecipazione pari al 70% del capitale sociale ed esercita sulla stessa l’attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile - presta il servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, l’istituzione e la gestione di fondi comuni d’investimento alternativo di tipo immobiliare (“**FIA Immobiliari**”). I FIA Immobiliari sono di tipo chiuso e riservati a investitori professionali attivi in specifici segmenti del mercato immobiliare rientranti nel complessivo ambito di operatività del Gruppo CDP.

L’Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio SpA (“**ACRI**”) e l’Associazione Bancaria Italiana (“**ABI**”) completano la compagine azionaria, con quote rispettivamente del 15% ciascuna del capitale sociale di CDPI SGR.

Profilo azionario



Il Gruppo CDP, a cui la SGR appartiene, agisce secondo un universo valoriale ben definito. 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 firmano una dichiarazione di presa visione e impegno del rispetto dei valori del Gruppo.

Contribuendo alla mission del Gruppo CDP di operare ogni giorno come volano per la crescita sostenibile del Paese, CDPI SGR agisce nel settore immobiliare 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 da CDPI SGR promuovono investimenti a sostegno dello sviluppo sostenibile del territorio urbano in diversi ambiti di intervento: dall’edilizia privata sociale (c.d. *social housing*) alla valorizzazione degli asset di provenienza pubblica acquisiti dai fondi gestiti e turistico-alberghiero italiano.

1.2 GLI AMBITI DI INTERVENTO

CDPI SGR gestisce diversi fondi immobiliari con l’obiettivo di promuovere iniziative di sviluppo e riqualificazione urbana a elevato impatto sul territorio. Nel dettaglio, i fondi in gestione a fine 2021 sono i seguenti:

- “Fondo Investimenti per l’Abitare” (“**FIA**”), fondo di fondi, operativo 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.
 - *Principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate: cittadini rientranti nella cosiddetta “zona grigia”, ovvero 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 FIA2” (recentemente ridenominato Fondo Nazionale dell’Abitare Sostenibile “**FNAS**”), operativo nei settori dello smart housing, dello smart working e a supporto della ricerca, innovazione, tecnologia, istruzione e formazione. Da ultimo, su iniziativa dell’unico partecipante del FIA2, è in corso la rifocalizzazione strategica di tale fondo che, sulla falsariga del FIA, investirebbe anche in infrastrutture immobiliari ad impatto sociale sul territorio, con focus su (i) edilizia sostenibile, con un ruolo chiave nella promozione e sviluppo di interventi lungo l’intero “ciclo di vita dell’abitare”, (ii) nascita e sviluppo di operatori specializzati a supporto dell’edilizia abitativa sostenibile, (iii) attrazione di risorse da terzi da indirizzare verso iniziative che possano promuovere la rigenerazione urbana e il rilancio di interi quartieri e territori.
 - *Principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate: 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”), articolato nel Comparto Plus e nel 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 legato al cambio della destinazione d’uso, alla riqualificazione o alla messa a reddito. La sua attività è orientata all’incremento del valore degli immobili, anche attraverso operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria o attraverso operazioni di trasformazione e valorizzazione, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, il mutamento della destinazione d’uso, la messa a reddito e il frazionamento al fine della dismissione o della locazione e detenzione.

- *Principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate: enti locali, amministrazioni pubbliche, territorio, comunità e settore privato.*

- “Fondo Nazionale Turismo” (“FNT”), prima Fondo Investimenti per il Turismo, e i fondi da esso partecipati, Fondo Turismo 1 (“FT1”) e Fondo Turismo 2 (“FT2”), dedicati a effettuare investimenti sul territorio italiano nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative.

- *Principali beneficiari e destinatari delle iniziative supportate: enti locali e gestori di attività turistico-ricettive nazionali.*



Roncade (TV) - FIA2
H-Farm Campus

2. LA GOVERNANCE

Salsomaggiore - FNT
Thermae Berzieri



2.1

**Il modello di corporate
governance**

2.2

**Il governo
della sostenibilità**

2.3

**Le linee guida di
governo societario**

2.1 IL MODELLO DI CORPORATE GOVERNANCE

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

- (i) 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, valutandone periodicamente la corretta attuazione e la coerenza con l’evoluzione dell’attività aziendale; (ii) definire le politiche del sistema di gestione del rischio della SGR e la strutturazione dell’organizzazione aziendale (ad es. l’attribuzione dei compiti e delle responsabilità alle unità aziendali e agli addetti, l’approvazione della struttura organizzativa, del sistema dei flussi informativi e dei processi e procedure organizzative interne), valutandone periodicamente l’adeguatezza; e (iii) verificare il rispetto delle normativa interna ed esterna cogente;
- (ii) il Collegio Sindacale (“**CS**”), che vigila sull’osservanza della normativa e dello Statuto della SGR, 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.

ORGANI DI GOVERNO	MEMBRI
Consiglio di Amministrazione¹	
Presidente	Avv. Raffaele Ferrara
Amministratore Delegato	Dott. Giancarlo Scotti
Consiglieri di amministrazione	Dott. Fabio Barchiesi Avv. Alessandra Battaglia Prof. Avv. Greta Tellarini
Collegio Sindacale	
Presidente	Dott. David Sabatini
Sindaci Effettivi	Dott. Carlo Feroncino Dott.ssa Daniela Delfrate
Sindaci Supplenti	Dott.ssa Valentina Doris Dott. Alessandro Manias

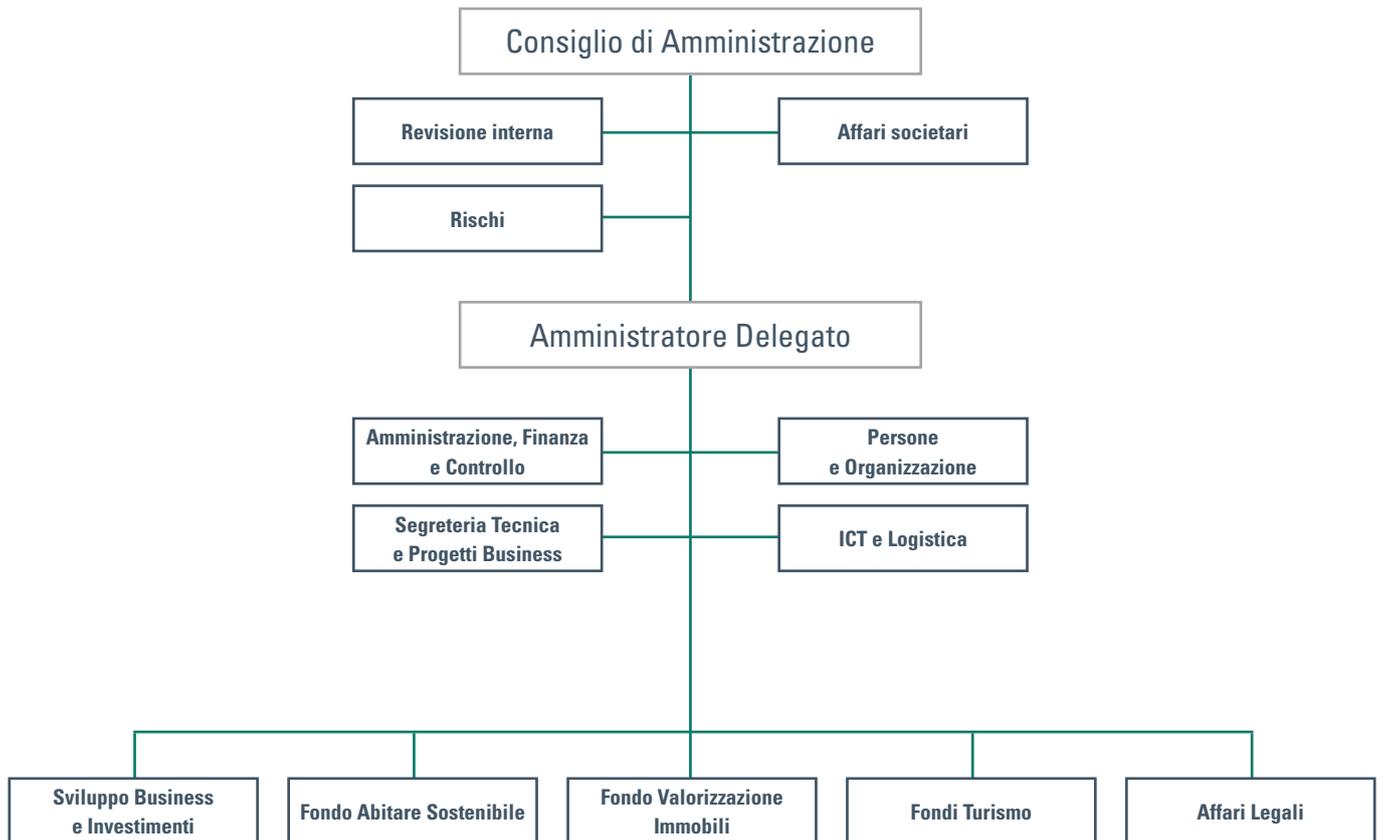
La figura dell’Amministratore Delegato (“**AD**”) è posta al vertice della struttura interna della Società con l’attribuzione di determinati poteri gestori, nel rispetto delle competenze del CdA, tra cui, in via esclusiva, (i) l’attuazione delle politiche aziendali, inclusa la politica di gestione del rischio, definite dal CdA, verificandone l’adeguatezza e l’efficace implementazione; (ii) la cura costante dell’adeguatezza dell’assetto delle funzioni aziendali e della suddivisione dei compiti e delle responsabilità; e (iii) la responsabilità sulle decisioni in ambito ESG.



¹ L’Assemblea degli azionisti della CDPI SGR riunitasi in data 14 marzo 2022 ha deliberato la ricostituzione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. Nel corso del precedente mandato, terminato con l’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2021, il Consiglio di Amministrazione era composto dai seguenti soggetti: dott. Raffaele Ranucci (Presidente), dott. Marco Doglio (Amministratore Delegato), dott.ssa Alessandra Feroncino (Consigliere), dott. Giorgio Righetti (Consigliere), e dott.ssa Caterina Miscia (Consigliere). Il Collegio Sindacale venuto a scadenza, invece, era costituito dai seguenti membri: dott. Alessandro Portolano (Presidente), dott.ssa Paola Vuch (sindaco effettivo), dott. Giorgio Del Bianco (sindaco effettivo), dott. Piero Giacomelli (sindaco supplente), e dott.ssa Alessia Rado (sindaco supplente).

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 da CDPI SGR ai sensi del D.lgs. 231/2001.

Ciò premesso, la struttura organizzativa della Società alla data del 2 maggio 2022 è articolata secondo il seguente organigramma:



2.2 IL GOVERNO DELLA SOSTENIBILITÀ

Nel corso del 2021 la Società ha avviato un percorso di integrazione dei principi ESG per garantire un'adeguata gestione delle dimensioni ambientale, sociale e di governance in tutti i processi aziendali.

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 da: (i) il Referente della società per le tematiche di sostenibilità allocato presso la struttura organizzativa "Segreteria Tecnica e Progetti di Business" (già "CEO Office & Business Projects"), a diretto riporto dell'AD, che si occupa del coordinamento e della gestione delle tematiche ESG per la Società, confrontandosi con le altre strutture organizzative coinvolte, conformemente alle linee guida definite dalla Capogruppo; e (ii) la Task Force di Sostenibilità ("TFS") della Società, istituita con l'obiettivo di promuovere e accelerare l'integrazione e l'implementazione delle tematiche ESG in tutte le linee operative della Società. La TFS, che si riunisce con una periodicità trimestrale, si occupa nello specifico di supportare il management nel percorso di integrazione delle tematiche ESG, identificando, tra l'altro, i temi di sostenibilità più rilevanti alla luce del contesto di riferimento, dell'importanza per gli stakeholder e in coerenza con il piano strategico del Gruppo CDP, e contribuendo alla pianificazione della sostenibilità nell'ambito della conduzione aziendale.

La TFS è composta dall'AD, dal responsabile della direzione Segreteria Tecnica e Progetti di Business, dai responsabili delle direzioni di business, dai responsabili "Rischi" e "Affari Societari" di CDPI SGR nonché dal responsabile della funzione Sostenibilità di CDP e dal referente di Sostenibilità di CDPI SGR.

Il percorso di integrazione dei temi ESG ha previsto anche l'adeguamento della struttura organizzativa per quanto concerne il corpo normativo e procedurale 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 primo set di obiettivi quali-quantitativi da monitorare periodicamente e modificando la politica di remunerazione per integrare la considerazione dei rischi di sostenibilità coerentemente con la strategia aziendale.

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 procedu-

re 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", predisposta in conformità con le disposizioni del Regolamento EU 2019/2088.

Da un punto di vista generale, non sussistono criteri di esclusione automatica (es. nel caso di indisponibilità di informazioni sufficienti alla compilazione della check list), 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 istruttorio e rimane agli atti dell'istruttorio 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 concentra sulla SGR target e sui presidi in materia ESG da quest'ultima adottati (es. policy/procedure specifiche, metodologie di valutazione dei rischi di sostenibilità adottate, policy anti-corrruzione, 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.).

2.3 LE LINEE GUIDA DI GOVERNO 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	Descrive 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.
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 anticiclaggio (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 ad eventi di rischio operativo verificatisi nella Società (Loss Data Collection); iii) definizione delle azioni di mitigazione ("Remediation Plan").

DOCUMENTO AZIENDALE	OBBIETTIVI DEL DOCUMENTO
CDPI 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.
Procedura Processo decisionale e d'investimento / disinvestimento del patrimonio dei fondi a investimento immobiliare diretto	Descrive le attività necessarie all'individuazione, definizione ed esecuzione delle operazioni di investimento/disinvestimento del patrimonio dei fondi a investimento immobiliare diretto. 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 Investimenti 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 CDPI 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.



Torino - FIA
Via Desana



3. LA GESTIONE DEI RISCHI

Milano - FIA
Cascina Merlata (fase 2)

A photograph of a modern building facade with glass and metal panels, featuring balconies with railings. The image is used as a background for a document with three blue text boxes.

3.1

**La classificazione
e gestione dei rischi
e la compliance
aziendale**

3.2

I rischi ESG

3.3

**I rischi legati
ai temi materiali**

3.1 LA CLASSIFICAZIONE E GESTIONE DEI RISCHI E LA COMPLIANCE AZIENDALE

CDPI 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 è articolato su tre livelli:

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
1° LIVELLO

La direzione Rischi presidia il rischio complessivo aziendale, anche attraverso la misurazione, il monitoraggio e il presidio delle esposizioni di rischio delle operazioni.

▶ CONTROLLI DI
2° LIVELLO

La 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.

▶ CONTROLLI DI
3° LIVELLO

Il CdA, quale organo centrale del sistema dei controlli, e l'AD approvano e definiscono le linee strategiche della Società, 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;
- non partecipano, con riferimento ai propri soggetti rilevanti, alla prestazione dei servizi che sono chiamate a controllare;
- si relazionano tra loro condividendo i risultati delle verifiche svolte.

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 di CDPI SGR.

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

Il Responsabile Rischi si avvale del supporto delle funzioni di (i) Risk Management ("RM") e (ii) Compliance, 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 CDPI 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 collegati all'asset class di riferimento (i.e. rischi specifici degli investimenti immobiliari).

La funzione Compliance, 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. La Funzione Compliance e Antiriciclaggio 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 funzione di 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.

3.2 I RISCHI ESG

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

- Modello 231
- Codice Etico
- Regolamento Rischi
- Regolamento Compliance
- Regolamento 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.

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/adequatezza 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 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.

Sono presenti, inoltre, strumenti di identificazione e valutazione *ad hoc* con riferimento ai rischi legati all'etica e all'integrità, a istanze sociali e ambientali, con un focus sulle fattispecie di rischio a maggior rilevanza, anche alla luce 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 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.

Nel corso del 2021, inoltre, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento EU 2019/2088 in materia di trasparenza sulla

sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, la Società ha adottato presidi specifici per rispondere ai nuovi requisiti normativi. In particolare, nelle procedure di investimento sono stati inseriti riferimenti specifici sulla valutazione ex ante dei rischi di sostenibilità, effettuata attraverso la compilazione di una specifica check list che rimane agli atti del processo istruttorio di investimento.

In linea con quanto previsto dal Regolamento UE 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (c.d. "*SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation*"), che stabilisce norme armonizzate sulla trasparenza per i partecipanti ai mercati finanziari e i consulenti finanziari, CDPI SGR ha risposto agli obblighi informativi con scadenza 10 marzo 2021, sia a livello di SGR ("*entity level*"), sia con riferimento ai fondi gestiti ("*product level*"), costituendo un gruppo di lavoro interno composto dalle varie strutture aziendali.

L'attività si è concentrata in primo luogo sulle modalità di integrazione dei rischi di sostenibilità nei processi decisionali relativi agli investimenti diretti e indiretti e nella politica di remunerazione, a seguito della quale sono stati assolti, entro i termini previsti dalla norma, gli obblighi recati dagli artt. 3, 4 e 5 del SFDR, attraverso la pubblicazione sul sito web di CDPI SGR dell'informativa. Per quanto attiene alla dichiarazione sulla mancata considerazione degli effetti negativi ai sensi dell'art. 4 SFDR, la compilazione ha tenuto conto delle indicazioni ricevute da Assoimmobiliare e dell'orientamento espresso da buona parte delle SGR partecipanti. Per quanto concerne gli obblighi a livello di prodotto finanziario, non essendo in corso la commercializzazione di quote dei fondi gestiti, la SGR non era tenuta a pubblicare l'informativa entro il 10 marzo, in considerazione dell'orientamento espresso dalla Consob nelle Q&A del 4 marzo 2021.

3.3 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 CDPI SGR e per i propri stakeholder a seguito del processo di materialità eseguito (la cui descrizione verrà approfondita nella sezione “4.1 Le priorità per gli stakeholder di CDPI SGR”), la Società ha identificato i principali rischi connessi alle sue attività e predisposto misure organizzative, controlli e strumenti dedicati con l’obiettivo di ridurli, minimizzandone 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:

1. **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).
2. **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 CDPI SGR da parte di clienti, controparti, azionisti, investitori, Autorità di Vigilanza o altri stakeholder.
3. **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).
4. **Rischio di business:** rischio legato al mancato allineamento delle iniziative di business di CDPI SGR agli indirizzi di Piano in tema di sostenibilità.
5. **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 funzione 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 le varie tipologie di rischio applicabili, suggerendo al management i possibili miglioramenti nella gestione degli stessi.



TEMI MATERIALI	NATURA DEL RISCHIO	FATTORI DI RISCHIO	POTENZIALI IMPATTI SU CDPI SGR	PRINCIPALI PRESIDI
Correttezza e trasparenza nella governance	Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> Comportamenti contrari alle norme di corretta gestione dell'organizzazione Comportamenti non trasparenti nei meccanismi decisionali e di delega 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali sanzioni Potenziali frodi e finanziamento di attività illecite Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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
Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno	Conformità Reputazionale Operativo	<ul style="list-style-type: none"> Inadeguata gestione dei sistemi dei rischi e di controllo Mancata rilevazione di eventi potenzialmente dannosi 	<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 Normativa aziendale interna Formazione specialistica Istituzione di un sistema di whistleblowing Valutazione reputazionale
Sicurezza dei dati e tutela della privacy	Conformità Reputazionale Operativo	<ul style="list-style-type: none"> Perdite/fughe di dati Aumento disservizi legati all'infrastruttura tecnologica 	<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
Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio	Business Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> Mancata considerazione delle aspettative degli stakeholder Omissioni/inadeguatezze nelle informazioni fornite 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali contenziosi Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali contenziosi Potenziali sanzioni Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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 Formazione specialistica
Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile	Business Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali contenziosi Potenziali sanzioni Effetti negativi sull'immagine di CDPI SGR Compromissione del rapporto fiduciario con gli stakeholder Perdita di opportunità di business <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> Degrado ambientale Infrastrutture e impianti non inclusivi ed efficienti e salute e sicurezza 	<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 Formazione specialistica
Inclusione sociale, digitale e finanziaria	Business Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> Insufficiente considerazione nell'accesso ai servizi finanziari da parte di specifiche categorie di clienti 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali contenziosi Potenziali sanzioni Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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 Formazione specialistica

TEMI MATERIALI	NATURA DEL RISCHIO	FATTORI DI RISCHIO	POTENZIALI IMPATTI SU CDPI SGR	PRINCIPALI PRESIDI
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 Inadeguatezza degli spazi/strumenti e organizzazione del lavoro Rischi psicosociali (stress/burnout/violazioni integrità personale) 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali sanzioni Contenziosi e procedimenti amministrativi Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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 e pari opportunità	Operativo Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> Possibili discriminazioni e scarsa trasparenza nel processo di valutazione nei percorsi di carriera dei dipendenti 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali sanzioni Contenziosi e procedimenti amministrativi Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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
Sviluppo e formazione delle persone	Operativo Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> Inadeguatezza delle competenze Disuguaglianze Esclusione dal mercato del lavoro Mancato assolvimento degli adempimenti formativi obbligatori (Salute e sicurezza sul lavoro, antiriciclaggio, etc.) Inadeguata gestione del processo di supporto allo sviluppo del "talento" Inadeguato sistema di succession planning Inadeguato recepimento delle esigenze formative delle risorse 	<p>PER CDPI SGR</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali sanzioni Contenziosi e procedimenti amministrativi Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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) Mobilità interna Iniziative di engagement Comunicazione interna
Tutela dei diritti umani	Operativo Conformità Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> Possibili discriminazioni relative al personale interno e nello svolgimento dell'attività di business 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziali sanzioni Contenziosi e procedimenti amministrativi Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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 CDPI SGR	PRINCIPALI PRESIDI
Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green	Operativo Conformità Transizione	<ul style="list-style-type: none"> · Aumento delle emissioni/consumi legati all'attività di CDPI SGR · Impatto della transizione economica sugli investimenti · Mancata / Parziale valutazione degli impatti delle iniziative promosse da CDPI SGR 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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
Equilibrio dell'ecosistema (acqua, suolo, flora e fauna)	Operativo Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> · Mancata / Parziale valutazione degli impatti delle iniziative promosse da CDPI SGR 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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
Sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili	Reputazionale	<ul style="list-style-type: none"> · Mancata / Parziale valutazione degli impatti delle iniziative promosse da CDPI SGR 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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
Finanza sostenibile e di impatto	Operativo Reputazionale Transizione	<ul style="list-style-type: none"> · Mancata / Parziale valutazione degli impatti ESG delle iniziative promosse da CDPI SGR 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Effetti negativi sull'immagine di CDPI SGR · Perdite economiche · Perdita di opportunità di business <p>PER GLI STAKEHOLDER:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Perdite economiche · Diritti umani 	<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
Rischi e opportunità sistemiche	Operativo Reputazionale Business	<ul style="list-style-type: none"> · Mancata / Parziale valutazione degli impatti ESG delle iniziative promosse 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Effetti negativi sull'immagine di CDPI SGR · Perdite economiche · Contenziosi e procedimenti amministrativi <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 · Definizione di normativa aziendale interna · Metodologia per la valutazione dei rischi climatici e ambientali · Valutazione Reputazionale · Valutazione di sostenibilità · Formazione specialistica
Approvvigionamento responsabile	Operativo Reputazionale Conformità	<ul style="list-style-type: none"> · Comportamento dei fornitori non in linea con le politiche di CDPI SGR 	<p>PER CDPI SGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Potenziali sanzioni · Contenziosi e procedimenti amministrativi · Effetti negativi sull'immagine di CDPI 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

4. LA STRATEGIA

Milano - FIA
Bicocca



A photograph of a modern, multi-story apartment building with white facades and numerous balconies. The balconies have glass railings and some have plants. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are some trees with yellow leaves. Two large orange rectangular overlays are present: one on the left containing text, and one on the right that is empty.

4.1

**Le priorità
per gli stakeholder**

4.2

Gli obiettivi

4.1 LE PRIORITÀ PER GLI STAKEHOLDER

In un contesto caratterizzato da importanti cambiamenti che generano una sempre maggiore attenzione da parte degli stakeholder per la transizione verso un modello di sviluppo sostenibile e circolare, è essenziale 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.

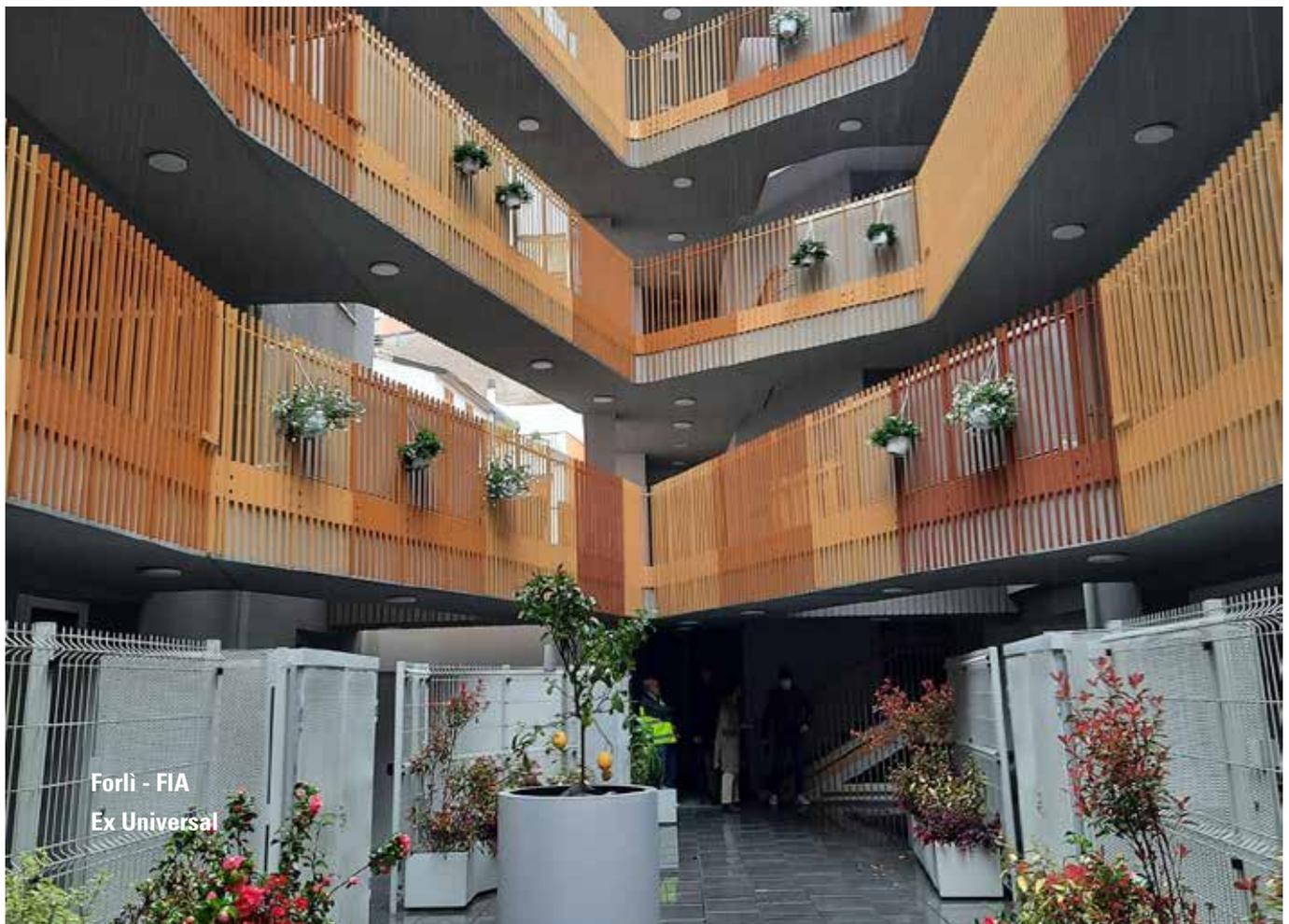
Per questo motivo, CDPI SGR ha avviato per la prima volta un processo strutturato di *stakeholder engagement*, finalizzato all'individuazione delle tematiche prioritarie per la Società e il suo "ecosistema", il cui risultato consiste nella predisposizione di una Matrice di Materialità, strumento che rappresenta in maniera sintetica i temi di natura economica, sociale, ambientale e di governance più rilevanti (cd. "temi materiali").

In linea con quanto fatto dal Gruppo CDP, la SGR ha adottato un approccio di "doppia materialità", includendo sia la prospettiva *inside-out*, che fornisce informazioni circa l'impatto dell'operato della Società sullo sviluppo sostenibile, sia quel-

la *outside-in*, che rappresenta come i temi ambientali, sociali e di governance influenzano lo sviluppo, le performance e il posizionamento di CDPI SGR.

L'adozione di tale approccio intende anticipare le novità che saranno introdotte a livello europeo dalla *Corporate Sustainability Reporting Directive* ("CSRD"), evoluzione dell'attuale *EU Non-Financial Reporting Directive* ("NFDR"), consentendo di avere una panoramica più ampia degli impatti sulla sostenibilità e permettendo di individuare quei temi che possono influenzare positivamente la performance di CDPI SGR e la sua capacità di generare impatti significativi sulle persone e sull'ambiente.

L'identificazione dei **17 temi materiali** deriva da un'analisi di benchmark dei principali *peer* e *competitor* di settore e trae origine dalla Matrice di Materialità di Gruppo, alla cui definizione concorre anche CDPI SGR, insieme alle altre società del Gruppo soggette a Direzione e Coordinamento.

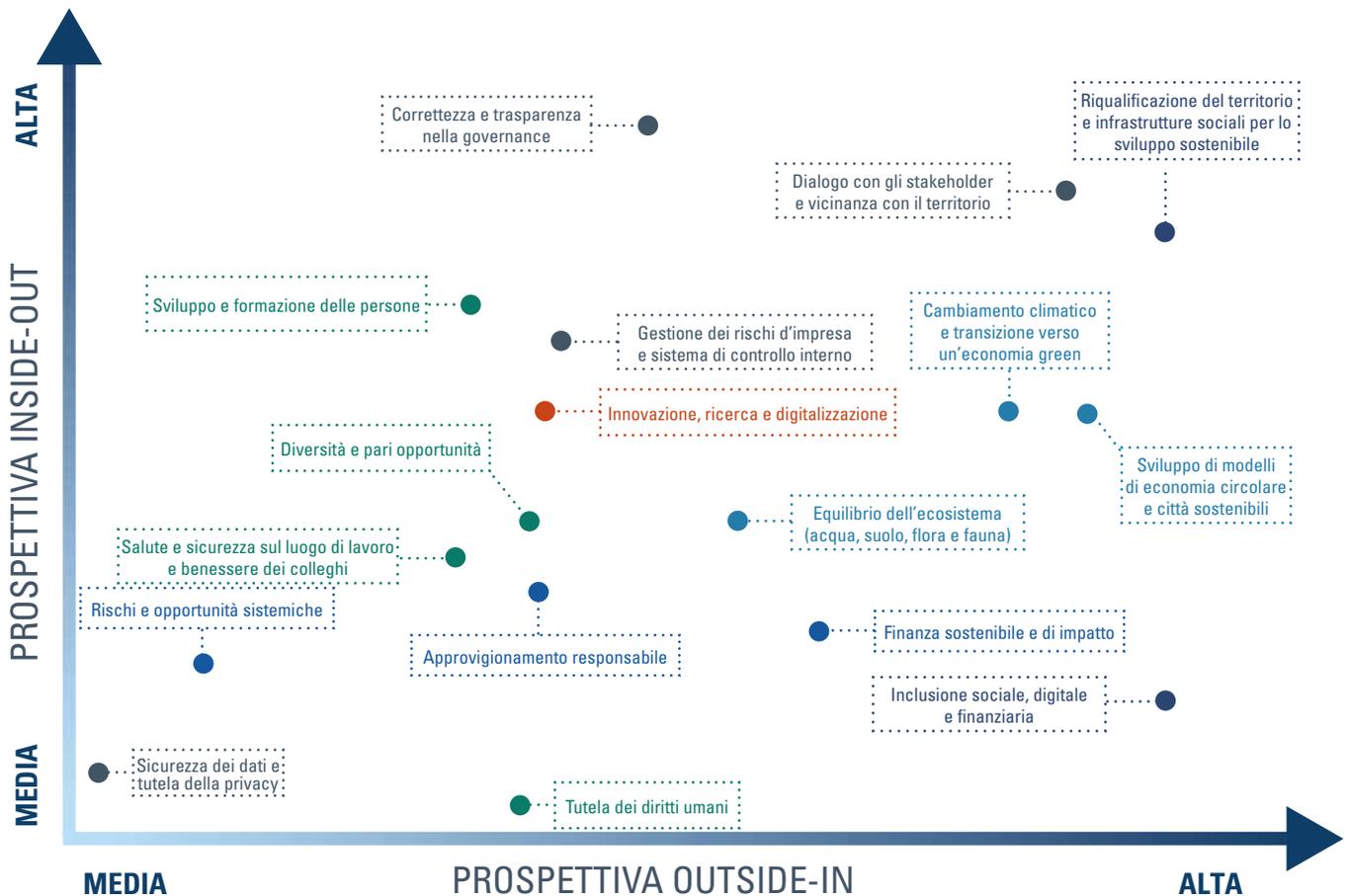


Forlì - FIA
Ex Universal

Nel percorso di *stakeholder engagement* si è utilizzato come strumento di coinvolgimento diretto un **questionario online**, sia per quanto riguarda gli stakeholder interni (Top management) che esterni (Azionisti, Partner, Investitori, Gestori, For-

nitori e Dipendenti). Agli stakeholder è stato chiesto di valutare la rilevanza di ogni tematica tramite l'assegnazione di un punteggio da 0 a 5. Le risultanze della survey sono rappresentate nella Matrice di Materialità 2021 di seguito riportata:

Matrice di materialità



La collocazione dei temi materiali riflette quella che è la natura delle attività di business di CDPI SGR e del suo impegno a favore dello sviluppo sostenibile del territorio e della riqualificazione urbanistica. Infatti, tra i temi maggiormente rilevanti emergono sia la **“Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile”**, sia il **“Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio”**.

La consapevolezza dell'importanza degli effetti dei cambiamenti climatici e, di conseguenza, l'esposizione ai rischi che ne derivano sono confermate dall'attribuzione di un elevato livello di rilevanza alle tematiche **“Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green”** e **“Sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili”**. Inoltre, come si evince dalla distribuzione dei temi nella matrice, anche la te-

matica **“Correttezza e trasparenza nella governance”** risulta essere di fondamentale importanza per garantire una sana gestione delle attività di business e il rispetto delle disposizioni normative.

Qui di seguito la tabella che riepiloga l’elenco dei temi materiali con relativa descrizione:

TEMI	DESCRIZIONE	SDGS CORRELATI
Correttezza e trasparenza nella governance	Governance che garantisca un corretto ed efficiente governo societario e la trasparenza nelle procedure della SGR	
Gestione dei rischi d’impresa e sistema di controllo interno	Gestione dei rischi e controllo interno volti a garantire la continuità aziendale, la solidità economico-finanziaria e la salvaguardia della reputazione della SGR	  
Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio	Approccio trasparente ed engagement attivo nella relazione con i territori e gli stakeholder della SGR anche per favorire lo sviluppo delle comunità locali	  
Sicurezza dei dati e tutela della privacy	Gestione dei dati che assicuri la protezione dei dati dalle controparti e dai dipendenti e la tutela della privacy	
Innovazione, ricerca e digitalizzazione	Innovazione, ricerca e digitalizzazione dei propri prodotti immobiliari; <i>up-grading</i> tecnologico del settore immobiliare volto a sviluppare prodotti innovativi che possano garantire valore nel tempo	  
Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile	Riqualificazione dei centri urbani con progetti volti a migliorare la vita delle comunità locali; interventi di Social e Smart Housing e altre infrastrutture sociali	   
Inclusione sociale, digitale e finanziaria	Partecipazione degli individui e dei gruppi ai processi economici e sociali senza discriminazioni	   
Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi	Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e promozione del benessere dei dipendenti attraverso strumenti dedicati e sistemi di gestione adeguati	
Diversità e pari opportunità	Favorire l’inclusione, la tutela della diversità e le pari opportunità	   
Sviluppo e formazione delle persone	Iniziative di sviluppo e di crescita professionale, valorizzando le competenze di tutti i dipendenti e premiando le eccellenze	
Tutela dei diritti umani	Protezione dei gruppi vulnerabili e rispetto e promozione dei diritti umani nelle attività svolte	
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	
Equilibrio dell’ecosistema (acqua, suolo, flora e fauna)	Supporto alla tutela dell’ambiente e della biodiversità attraverso l’utilizzo efficiente delle risorse, in particolare per quanto riguarda il consumo del suolo e i consumi idrici	   
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	 
Finanza sostenibile e di impatto	Investimenti che conseguono impatti sociali e ambientali misurabili positivi, in linea con le normative e le <i>best practice</i> internazionali	
Rischi e opportunità sistemiche	Gestione delle conseguenze economiche, finanziarie e sociali di eventi estremi di natura sociale, sanitaria o naturale (es: invecchiamento della popolazione, migrazioni di massa, disastri naturali, pandemia)	  
Approvvigionamento responsabile	Pratiche di approvvigionamento all’interno dell’organizzazione attente ad aspetti sociali e ambientali	

4.2 GLI OBIETTIVI

Nel corso del 2021 la Società ha continuato il percorso tracciato con il precedente Piano Industriale, 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.

I principali obiettivi perseguiti dalla Società nel corso dell'anno possono essere così sintetizzati:

- relativamente al FIA, (i) il *deployment* del *commitment* residuo attraverso la messa a terra degli investimenti, e (ii) l'ottenimento della certificazione ESG da parte del *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB);
- relativamente al FIV, (i) il completamento degli sviluppi in corso e (ii) l'accelerazione del processo di cessione degli asset non strategici anche attraverso il completamento del processo di valorizzazione urbanistica e amministrativa;
- relativamente al FNT, l'istituzione di ulteriori FIA Immobiliari che, unitamente a quelli già gestiti da CDPI SGR, promuovono l'acquisto di immobili siti in Italia con destinazione alberghiera, da affidare successivamente in gestione ai principali operatori turistici nazionali.

Nel dettaglio, le tre linee strategiche operative che hanno guidato l'operato della Società nel corso dell'ultimo anno possono essere così schematizzate:

- la **verticalizzazione della filiera**: continuando ad affiancare all'intervento diretto il meccanismo del fondo dei fondi come strumento funzionale alla strutturazione di nuovi prodotti di investimento in diversi segmenti di mercato;
- la valorizzazione urbanistico-amministrativa: intendendosi la fase di asset management finalizzata all'**individuazione di portafogli immobiliari coerenti con la strategia aziendale**, in particolare per quanto riguarda gli **impatti generati a livello ambientale e sociale**, definendo tempi e processi con gli stakeholder locali;
- le **operazioni sistemiche**, intese come gli interventi di **riqualificazione delle aree urbane** e di specifici *trophy assets* in grado di trasmettere un impulso positivo al tessuto urbano di riferimento.

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



Il nuovo Piano Industriale della Società individuerà 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 approvato alla fine del 2021.

CDPI SGR contribuirà alla crescita sostenibile del Paese affrontando la quattro grandi sfide, individuate per il prossimo triennio, 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



5. LE NOSTRE PERFORMANCE 2021

Rovereto - FIA
Area Ex Marangoni

5.1

Inclusione e benessere delle persone

5.2

Gli impatti diretti: ambiente e utilizzo delle risorse

5.3

Trasparenza e dialogo con gli stakeholder

5.4

Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio



5.1 INCLUSIONE E BENESSERE DELLE PERSONE

In linea con i valori del Gruppo CDP, CDPI 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.

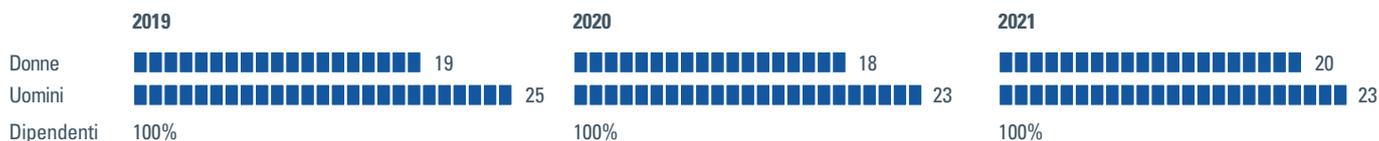
Nel corso del 2021 CDPI SGR ha continuato a investire in misura rilevante nel capitale umano a disposizione, recependo le politiche promosse dal Gruppo per la gestione dei dipendenti, la realizzazione di iniziative e progetti di formazione e consolidamento delle competenze e l'evoluzione del modello

di gestione, resa necessaria anche a seguito dei cambiamenti prodotti dalla pandemia.

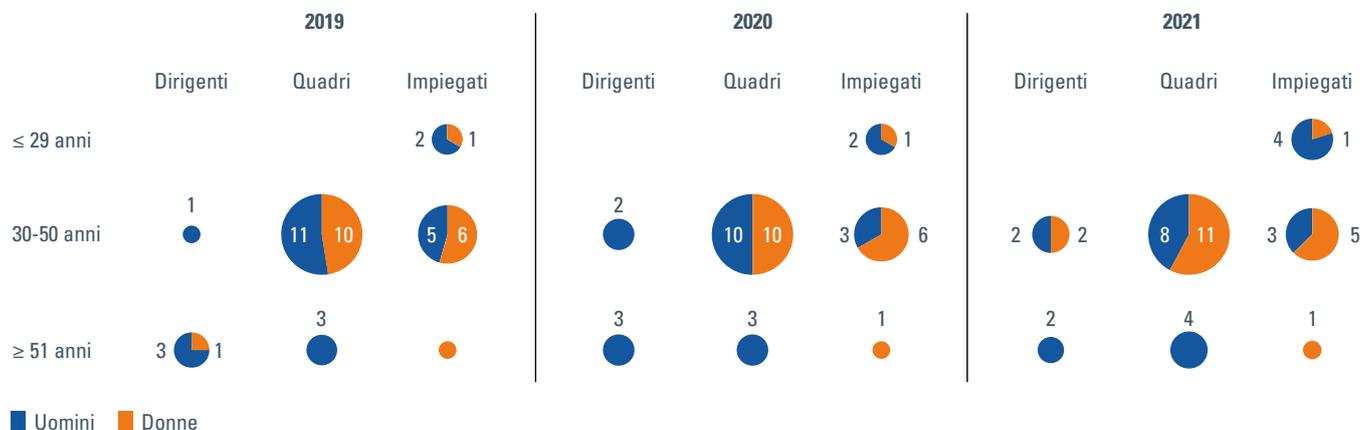
5.1.1 Composizione del personale

Il profilo dei dipendenti della Società presenta una composizione eterogenea per genere, qualifica professionale e formazione. Al 31 dicembre 2021, il personale di CDPI SGR è composto da 43 dipendenti², distribuiti quasi equamente tra uomini e donne (rispettivamente 53% e 47%) e per il 95% con un contratto a tempo indeterminato. La totalità del personale è assunta a tempo pieno e la quasi totalità della forza lavoro, inoltre, ha completato un percorso di studi universitari (quasi il 91%).

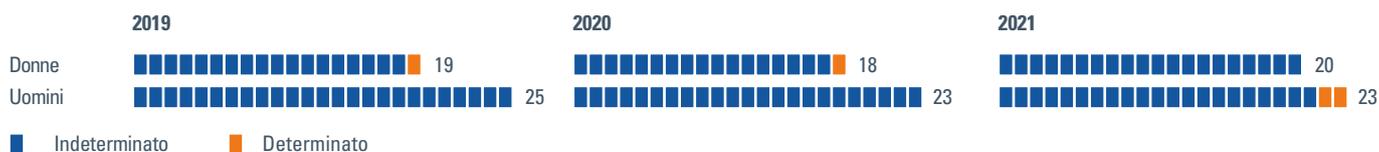
Composizione della forza lavoro per contratto



Composizione del personale per età e genere



Dipendenti per tipologia di contratto e genere



² Le informazioni relative al personale in organico non considerano il personale distaccato in CDPI SGR da altre società del Gruppo CDP, pari a 21 risorse.

Numero totale di dipendenti per rapporto di lavoro e genere	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Full-time	20	23	43	18	23	41	19	25	44
Part-time									
Totale	20	23	43	18	23	41	19	25	44

Livello di istruzione dei dipendenti per genere	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Specializzazione Post-laurea/Dottorato	7	10	17						
Laurea	11	11	22	16	21	37	16	23	39
Diploma	2	2	4	2	2	4	3	2	5
Scuola media									
Altro									
Totale	20	23	43	18	23	41	19	25	44

A differenza degli ultimi anni, in cui il numero di nuove assunzioni era rimasto invariato, nel corso del 2021 il numero di nuove assunzioni da parte di CDPI SGR è cresciuto in maniera significativa. Infatti, al 31 dicembre 2021 sono stati

assunti cinque dipendenti, due dei quali hanno un'età inferiore ai 29 anni, mentre gli altri tre hanno un'età compresa tra i 30 e i 50 anni.

Personale in entrata per fascia di età e genere	2021				2020				2019			
	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso
≤29 anni		2	2	40%				0%	1	1	2	67%
30-50 anni	2	1	3	10%	1	1	2	7%				0%
≥51 anni				0%				0%				0%
Totale	2	3	5	12%	1	1	2	5%	1	1	2	5%
Tasso totale nuove assunzioni	10%	13%	12%		6%	4%	5%		5%	4%	5%	

Per quanto riguarda il personale in uscita, durante l'anno 2021 sono state registrate 3 uscite. Il tasso di *turnover* dell'anno è diminuito di circa 5% rispetto al 2020.

Personale in uscita per fascia di età e genere	2021				2020				2019			
	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso	Donne	Uomini	Totale	Tasso
≤29 anni				0%				0%	2		2	67%
30-50 anni		2	2	6%	1	3	4	13%				0%
≥51 anni		1	1	14%	1		1	13%				0%
Totale		3	3	7%	2	3	5	12%	2		2	5%
Tasso totale di turnover	0%	13%	7%		11%	13%	12%		11%	0%	5%	

Motivazioni di uscita per genere	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Uscite volontarie (pensionamenti esclusi)		2	2	1	3	4			
Pensionamento				1		1			
Licenziamenti						0			
Altro (es. fine di contratti a tempo determinato)		1	1				2		2
Totale		3	3	2	3	5	2		2

5.1.2 Diversità e pari opportunità

Il rispetto della persona e il suo sviluppo professionale sono considerati preminenti dal Gruppo CDP e da CDPI 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 garanti-

scono pari opportunità sulla base delle competenze professionali e della capacità individuali, senza alcun tipo di discriminazione.

CDPI SGR cerca di garantire e promuovere la diversità e l’inclusione in termini di genere, età, cultura e abilità. La presenza di donne all’interno degli organi di governo di CDPI SGR è stata stabile nell’ultimo triennio, sia nel CdA (40%) che nel Collegio Sindacale (40%), a dimostrazione dell’impegno della Società in relazione a tale tematica.

Organi di Governo	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
CdA	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%)	1 (20%)		1 (20%)	2 (40%)		2 (40%)
≥51 anni	1 (20%)	3 (60%)	4 (80%)	1 (20%)	3 (60%)	4 (80%)		3 (60%)	3 (60%)
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	4 (40%)	6 (60%)	10 (100%)	4 (40%)	6 (60%)	10 (100%)	4 (40%)	6 (60%)	10 (100%)

Per quanto riguarda il personale, così come nel biennio precedente, la presenza del 47% di donne all’interno dell’organico aziendale ha registrato un lieve incremento rispetto all’anno precedente, a dimostrazione dell’impegno di CDPI SGR, e del Gruppo CDP in generale, nel garantire un’effettiva equità di genere, concetto richiamato nel Codice Etico di Gruppo e applicato a tutte le società partecipate.

Le tabelle successive danno evidenza della composizione del personale per categoria professionale, genere ed età. Al 31 dicembre 2021 la maggior parte dei dipendenti ha un’età compresa tra i 30 e i 50 anni (67%), per la maggior parte rientranti nella categoria dei quadri. L’età media del personale in forza al 31 dicembre 2021 è pari a 43 anni.

Categorie professionali per fascia d'età e genere	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Dirigenti	2 (5%)	4 (9%)	6 (14%)		5 (12%)	5 (12%)	1 (2%)	4 (9%)	5 (11%)
≥29 anni									
30-50 anni		2 (5%)	2 (5%)		2 (5%)	2 (5%)		1 (2%)	1 (2%)
≥51 anni	2 (5%)	2 (5%)	4 (9%)		3 (7%)	3 (7%)	1 (2%)	3 (7%)	4 (9%)
Quadri	11 (26%)	12 (28%)	23 (53%)	10 (24%)	13 (32%)	23 (56%)	10 (23%)	14 (32%)	24 (55%)
≥29 anni									
30-50 anni	11 (26%)	8 (19%)	19 (44%)	10 (24%)	9 (22%)	19 (46%)	10 (23%)	11 (25%)	21 (48%)
≥51 anni		4 (9%)	4 (9%)		4 (10%)	4 (10%)		3 (7%)	3 (7%)
Impiegati	7 (16%)	7 (16%)	14 (33%)	8 (20%)	5 (12%)	13 (32%)	8 (18%)	7 (16%)	15 (34%)
≥29 anni	1 (2%)	4 (9%)	5 (12%)	1 (2%)	2 (5%)	3 (7%)	1 (2%)	2 (5%)	3 (7%)
30-50 anni	5 (12%)	3 (7%)	8 (19%)	6 (16%)	3 (7%)	9 (23%)	6 (14%)	5 (11%)	11 (25%)
≥51 anni	1 (2%)		1 (2%)	1 (2%)		1 (2%)	1 (2%)		1 (2%)
Totale	20 (47%)	23 (53%)	43 (100%)	18 (44%)	23 (56%)	41 (100%)	19 (43%)	25 (57%)	44 (100%)

CDPI SGR valorizza tra i dipendenti anche la diversità per abilità. Nell'anno 2021, l'organico della Società prevede 2 risorse diversamente abili.

Numero dipendenti diversamente abili e categorie protette	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Categorie protette									
Disabili	2		2	2		2	2		2
Totale	2		2	2		2	2		2

5.1.3 Benessere dei colleghi

Il benessere dei colleghi è considerato un fattore di primaria importanza nello svolgimento delle attività quotidiane di CDPI 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, anche in risposta al perdurare dell'emergenza Covid-19.

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

Alla luce del perdurare dell'emergenza epidemiologica legata al Covid-19, nel 2021 è stato confermato lo Smart Working semplificato quale modalità principale di esecuzione della prestazione lavorativa. Con l'obiettivo di promuovere la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro attraverso una modalità flessibile e autonoma, è stato sottoscritto con le rappresentanze sindacali il nuovo accordo di Smart Working che regolerà l'utilizzo dello strumento al termine della normativa emergenziale.

5.1.4 Formazione e sviluppo delle competenze

Le competenze e le conoscenze di ciascuna persona rappresentano risorse strategiche per il raggiungimento degli obiettivi di CDPI SGR. Per questo, la formazione è un investi-

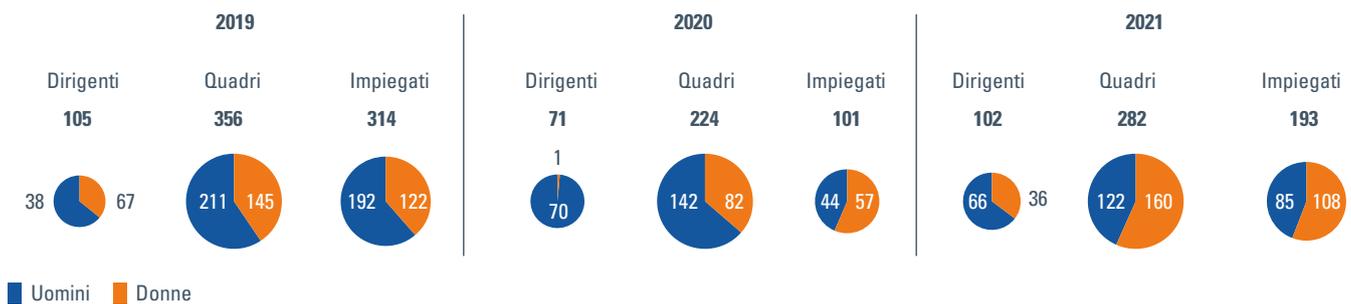
mento imprescindibile per accrescere la capacità dei colleghi di leggere le nuove sfide e contribuire efficacemente al conseguimento degli obiettivi.

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.

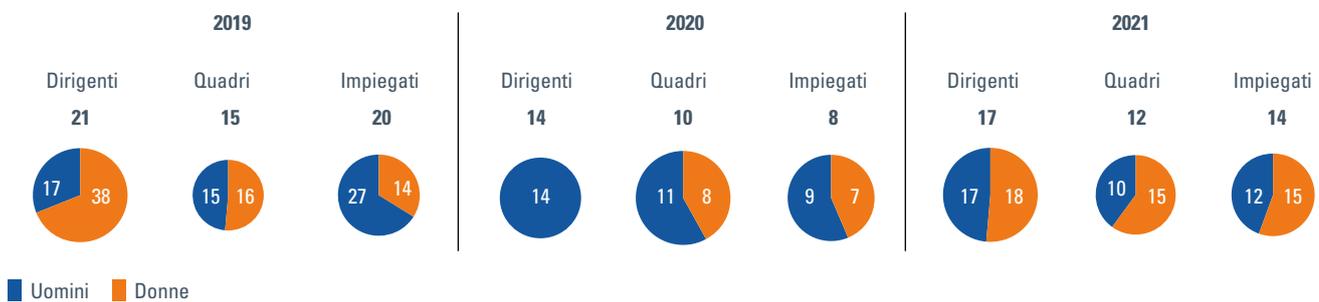
Rispetto all'anno 2020, in cui le difficoltà organizzative derivanti dalla pandemia avevano causato un rallentamento nello svolgimento delle attività, l'erogazione di servizi di for-

mazione nell'anno di rendicontazione ha registrato una netta ripresa (+46% di ore totali di formazione). Il totale complessivo delle ore medie di formazione per dipendente, escludendo la formazione obbligatoria, è pari a 12 ore per gli uomini e 15 ore per le donne. La categoria professionale maggiormente coinvolta nei corsi di formazione è quella dei quadri (48%), seguita dagli impiegati (33%).

Ore di formazione annua totale per categoria professionale e genere



Ore di formazione annua pro capite per categoria professionale e genere



I principali ambiti oggetto delle attività di formazione nel 2021 riguardano: formazione tecnica, normativa anticorruzione e Salute e Sicurezza sul Lavoro. Tra le varie attività formative erogate da CDPI SGR, la formazione tecnica, che comprende anche il tema cybersecurity, ha fatto registrare un incremento del numero di ore di formazione, ritornate sui livelli del 2019, dopo una notevole diminuzione dovuta agli effetti della pandemia da Covid-19.

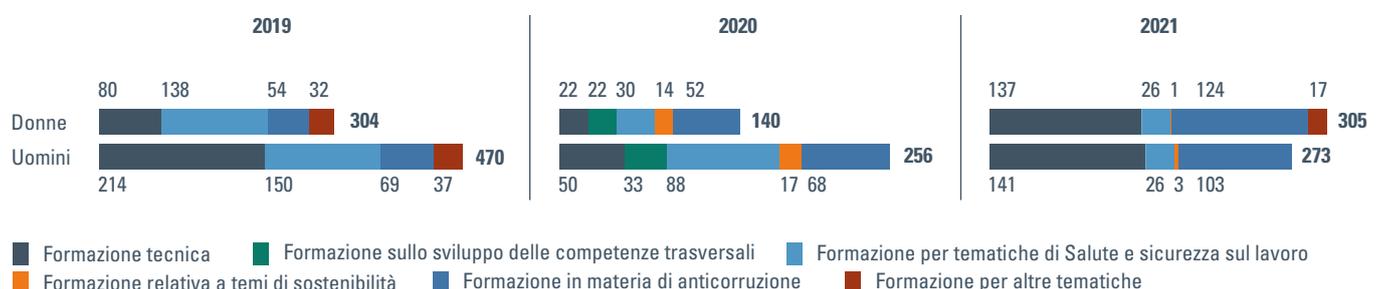
Per ciò che concerne la formazione erogata in materia di anticorruzione, l'importanza attribuita da CDPI SGR alla tematica è il riflesso dell'erogazione di quasi il doppio delle ore di formazione rispetto al 2020 e al 2019. Si registra un calo relativamente al numero di ore di formazione erogate sul tema "Salute e Sicurezza sul Lavoro", mentre per la prima volta, come già rappresentato in precedenza, è stato erogato un corso di formazione relativo ai temi di sostenibilità.

Infine, con l'obiettivo di promuovere una cultura virtuosa della sicurezza, durante l'anno sono stati pianificati ed erogati percorsi formativi e di sensibilizzazione per i dipendenti attraverso:

- un corso e-learning sui temi della Security Awareness, con elementi di *gamification*;
- alcuni eventi dedicati all'ambito del ciclo "Security Awareness per i più giovani" organizzati dai Team Risorse Umane e Corporate Security (con oltre 330 partecipanti complessivi).

Il primo percorso formativo rivolto ai dipendenti si è concentrato sulle principali tipologie di reati informatici contro i minori, mentre il secondo ciclo di eventi, dedicato ai figli dei dipendenti di età compresa tra gli 8-11 anni, si è focalizzato sui temi della sicurezza online e sull'uso responsabile della rete.

Ore di formazione per inquadramento professionale e tematica	2021			2020			2019		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Ore di formazione tecnica	136,5	141	278	22	50	72	80	214	294
Dirigenti	15,5	32	48		3	3	20	55	75
Quadri	82	55	137	17	39	56	60	80	140
Impiegati	39	55	94	5	8	13		79	79
Di cui ore Totali di formazione relativa a cyber-security	10	12	22	12	16	28			
Ore di formazione sullo sviluppo delle competenze trasversali				22	33	55			
Dirigenti				1	8	9			
Quadri				15	18	33			
Impiegati				6	7	13			
Di cui ore Totali di formazione su soft-skill									
Ore di formazione per tematiche di Salute e sicurezza sul lavoro	26	26	52	30	88	118	138	150	288
Dirigenti	16	16	32		48	48	16		16
Quadri		6	6	18	32	50	44	68	112
Impiegati	10	4	14	12	8	20	78	82	160
Ore di formazione relative a temi di sostenibilità	1	3	4	14	17	31			
Dirigenti	1		1		6	6			
Quadri		1	1	7	9	16			
Impiegati		2	2	7	2	9			
Ore di formazione in materia di anticorruzione	124	103	227	52	68	120	54	69	123
Dirigenti	3,5	19	23		5	5		6	6
Quadri	75	60	135	25	44	69	27	42	69
Impiegati	45,5	25	71	27	19	46	27	21	48
Ore di formazione per altre tematiche	16,5		17				32	37	69
Dirigenti							1	6	7
Quadri	3		3				14	21	35
Impiegati	14		14				17	10	27
Totale ore di formazione	304	273	578	140	256	396	304	470	774



Un momento chiave dello sviluppo delle persone è la valutazione annuale della performance, che coinvolge la totalità delle persone di CDPI SGR. Si tratta di un confronto trasparente tra responsabile e collaboratore in ottica di coinvolgimento continuo, che promuove consapevolezza, motivazione, sviluppo e dialogo.

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 CDPI SGR, che segue la politica retributiva del Gruppo, studiata per riconoscere e valorizzare impegno profuso e competenze, per sostenere la motivazione dei dipendenti e per attrarre e trattenere le risorse.

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

5.1.5 Salute e sicurezza

Gli obiettivi del Gruppo riguardo l'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, CDPI 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 Medici Competenti 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

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

CDPI SGR si impegna ad 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 2021 al "personale rilevante"³ di CDPI 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.

per la salute e sicurezza dei lavoratori, raccolti all'interno del DVR che contiene anche l'insieme di procedure e misure volte a minimizzarli. Nell'identificazione dei pericoli e valutazione dei rischi, con il proseguimento del periodo di emergenza sanitaria da rischio Covid-19, sono proseguite le iniziative per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus negli ambienti di lavoro. Tutte le misure adottate sono coordinate e monitorate dalla Task Force interna che segue il costante monitoraggio e la continua valutazione della situazione di emergenza legata alla diffusione del Covid-19.

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.

Nel corso del 2021 non si sono verificati infortuni, come nell'anno precedente.

³ 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 CDPI SGR e in conformità con il Regolamento di attuazione degli artt. 4 undecies e 6 comma 1 lett. b) e c-bis) del TUF.

Infotuni	UdM	2021	2020	2019
Numero di ore lavorate	h	75.697	75.017	74.054
Numero di decessi	n.			
Numero di decessi <i>di cui in itinere</i>	n.			
Tasso di infortuni registrabili	n.			

5.2 GLI IMPATTI DIRETTI: AMBIENTE E UTILIZZO DELLE RISORSE

5.2.1 Consumi energetici ed emissioni

L'impegno di CDPI SGR per la salvaguardia dell'ambiente è testimoniato in primo luogo dall'ingresso nella nuova sede romana della Società realizzata con l'obiettivo di garantire elevati standard in termini di performance energetica e di riduzione dei consumi.

Da giugno 2020, infatti, la sede romana di CDPI SGR 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 in-

terventi di manutenzione ordinaria e straordinaria svolti da fornitori gestiti direttamente da CDP SpA.

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.

Anche nel corso del 2021, CDPI 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.

In ottemperanza alla norma internazionale sui sistemi di gestione ambientale ISO14001, CDPI 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	2021	2020	2019
Energia elettrica	kWh	294.786 ⁴	70.589	118.867
Energia elettrica ⁵	GJ	1.061	254	428
Gas naturale	smc		3.539	6.228
Gas naturale ⁶	GJ		125	220

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 2021 è stato registrato un sostanziale aumento dei consumi di energia elettrica associato alle sedi di CDPI SGR, dovuto principalmente all'inclusione nel perimetro di rendicontazione della

sede di Via San Marco a Milano e al graduale rientro in ufficio dei dipendenti a seguito dell'emergenza da Covid-19. Per quanto riguarda, invece, i consumi di gas si registra un dato complessivo pari a zero grazie alle modalità di approvvigionamento energetico della Società che non prevedono utilizzo di gas naturale.

⁴ I dati includono anche i consumi della sede di Via San Marco a Milano dove è presente parte del personale di CDPI SGR.

⁵ Fonte fattori di conversione kWh/GJ: Dati ISPRA 2021.

⁶ Fonte fattori di conversione smc/GJ: "Tabella parametri standard nazionali" ISPRA 2020.

Emissioni	UdM	2021	2020	2019
Dirette - Scope 1 (gas naturale) ⁷	TCO2eq		7,02	12,36
Indirette - Scope 2 (energia elettrica - location based) ⁸	TCO2eq	76,59	20,93	35,24
Indirette - Scope 2 (energia elettrica - market based) ⁹	TCO2eq			

Nel 2021 le emissioni di CO₂ derivanti da viaggi di lavoro (Scope 3) sono rimaste costanti rispetto a quelle registrate nel

2020, anche a causa delle limitate trasferte di lavoro effettuate a causa dell'emergenza sanitaria.



5.2.2 Utilizzo dei materiali

Per quanto concerne l'utilizzo di materie prime, prosegue l'impegno avviato nel 2019 con la realizzazione dei progetti "Zero plastica" 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, in linea con gli obiettivi del Gruppo CDP, CDPI SGR si impegna ad acquistare e utilizzare materiali rinnovabili: in quest'ottica nel 2021 sono stati utilizzati quasi 300

kg di materiali rinnovabili, composti principalmente da carta. In linea con la tendenza positiva che ha caratterizzato gli ultimi anni, la quasi totalità dei materiali utilizzati è completamente rinnovabile (solo l'1,67% dei materiali utilizzati non risulta rinnovabile). Tuttavia, la notevole riduzione nel consumo di materiali registrata nel corso del 2020, causata da un massiccio ricorso alla modalità di lavoro agile unitamente all'adozione di policy *paperless* all'interno della Società, ha subito una battuta d'arresto, con un lieve aumento del consumo dei materiali nel 2021 dovuto al graduale rientro del personale in ufficio.

7 Fonte dei fattori emissivi di scope 1: "Tabella parametri standard nazionali" ISPRA 2020.

8 Fonte dei fattori emissivi di scope 2: "Fattori di emissioni atmosferica di gas a effetto serra nel settore elettrico nazionale e nei principali paesi europei" ISPRA 2020 (report 317/2020, pag. 31).

9 Fattore emissivo pari a zero.

Materiali rinnovabili utilizzati	UdM	2021	2020	2019
Altro (per es. palette di legno)	Kg		0,03	
Carta (risme)	Kg	285,6	199,58	1.322,23
Prodotti cartacei (per es. cartelline, biglietti da visita, buste, quotidiani e riviste acquistate)	Kg	7,96	1,64	4,25
Totale materiali rinnovabili utilizzati	Kg	293,56	201,25	1.326,48
Materiali non rinnovabili utilizzati	UdM	2021	2020	2019
Altro	Kg	5,00		
Prodotti di plastica (per es. bicchieri)	Kg			40,0
Toner	Kg			9,35
Totale materiali non rinnovabili utilizzati	Kg	5,00		49,35
Percentuale materiali rinnovabili utilizzati	%	98,33	100%	96,41
Percentuale materiali non rinnovabili utilizzati	%	1,67		3,59
Totale materiali utilizzati	Kg	298,56	201,25	1.375,83

Sempre in ottica di riduzione del consumo di materiali, nel corso 2021 è proseguito il piano di digitalizzazione e dematerializzazione dei processi aziendali, accelerato anche dal contesto pandemico. A livello di Gruppo, e dunque anche per CDPI SGR, è stata ulteriormente semplificata la gestione dell'operatività al fine di renderla sempre più sostenibile e flessibile. In particolare, è proseguito il processo di dematerializzazione dei documenti cartacei e di minore ricorso verso l'utilizzo delle stampe attraverso la digitalizzazione delle firme e il ricorso all'utilizzo della PEC per l'invio dei contratti e della documentazione ufficiale.

A fronte, quindi, di una circolazione sempre più diffusa delle informazioni e dei dati in formato digitale, CDPI SGR garantisce un'adeguata gestione dei rischi legati alla sicurezza dei dati, in linea con i presidi previsti a livello di Gruppo, tramite:

- la presenza di un apposito regolamento per la gestione del rischio informatico
- la formazione obbligatoria, almeno annuale, sui temi della sicurezza per tutti i dipendenti
- un'attività strutturata e continuativa di gestione del rischio per i 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.

5.3 TRASPARENZA E DIALOGO CON GLI STAKEHOLDER

Lo sviluppo di un dialogo costante e costruttivo con i propri stakeholder rappresenta un'opportunità di crescita per CDPI 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 CDPI 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 2021:

	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 monitorare in maniera sempre più puntuale ed efficace le relazioni con i propri portatori di interesse, nell'ambito delle attività di stakeholder engagement, CDPI SGR ha inviato ai propri portatori di interesse un questionario di valutazione, finalizzato a misurare qualità, efficacia e trasparenza del rapporto con la Società. Sono stati coinvolti gli stakeholder appartenenti alle diverse categorie indicate nella Tabella precedente, tra cui: azionisti, partner, investitori, gestori e fornitori.

Le principali evidenze mostrano come la maggior parte degli stakeholder intervistati valuti in maniera positiva la natura della relazione con CDPI 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 ritiene che la relazione con CDPI SGR abbia contribuito alla creazione di valore condiviso di lungo termine
- **75%** degli stakeholder si ritiene soddisfatto della frequenza con cui è coinvolto
- **100%** delle SGR si ritiene soddisfatta delle modalità, della velocità e del servizio offerto da CDPI SGR
- **71%** dei fornitori si ritiene soddisfatto/a di come CDPI SGR interagisce in qualità di cliente

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 CDPI SGR, e del Gruppo CDP più in generale, per dialogare e coinvolgere i diversi stakeholder. Nel dettaglio:

- Incontri/ consultazioni periodiche
- Articoli su stampa e web
- Social media
- Newsletter
- Webinar ed eventi online
- Focus group /laboratori
- Comunicati stampa

CDPI 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.

I fornitori, in particolare, 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.

Oltre alle attività di qualificazione e di valutazione, CDPI 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, contrabbando di tabacchi, 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 CDPI 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 2021 sottoposta a verifiche ed analisi in tema di corruzione e illegalità, in linea con la prassi consolidata a livello di Gruppo ormai da qualche anno.

Fornitori valutati in tema di corruzione e illegalità	UdM	2021	2020	2019
Percentuale di fornitori valutati in tema di corruzione e illegalità ¹⁰	%	100	100	100

5.4 ATTIVITÀ DI SOSTEGNO ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

In linea con i nuovi obiettivi del Gruppo CDP per il triennio 2022-2024, CDPI SGR, attraverso la gestione dei fondi immobiliari, intende estendere il social housing a tutto il territorio nazionale e ampliare il proprio intervento indiretto a studenti e senior housing, anche attraverso la collaborazione con gli stakeholder locali, concentrare gli interventi diretti di rigenerazione urbana sui complessi immobiliari del proprio portafoglio e supportare il settore del turismo, importante componente del PIL nazionale, quale volano per il rilancio dell'economia post-Covid attraverso il sostegno alla crescita dei gestori nazionali.

Lo sviluppo sostenibile del territorio urbano mantiene un ruolo centrale nella definizione della strategia di CDPI 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, CDPI SGR ha proseguito sulla strada tracciata negli ultimi anni, attraverso lo sviluppo di 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, CDPI 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.

CDPI SGR, infine, nel corso del 2021, ha proseguito nel proprio ruolo di supporto a favore del settore turistico, attraverso le iniziative di riqualificazione e **sviluppo del patrimonio turistico ricettivo** del Fondo Turismo 1 ("FT1") e l'avvio dell'operatività del Fondo Turismo 2 ("FT2").

¹⁰ Il dato non comprende la valutazione di fornitori di esigue dimensioni utilizzati per l'acquisto di beni una tantum.

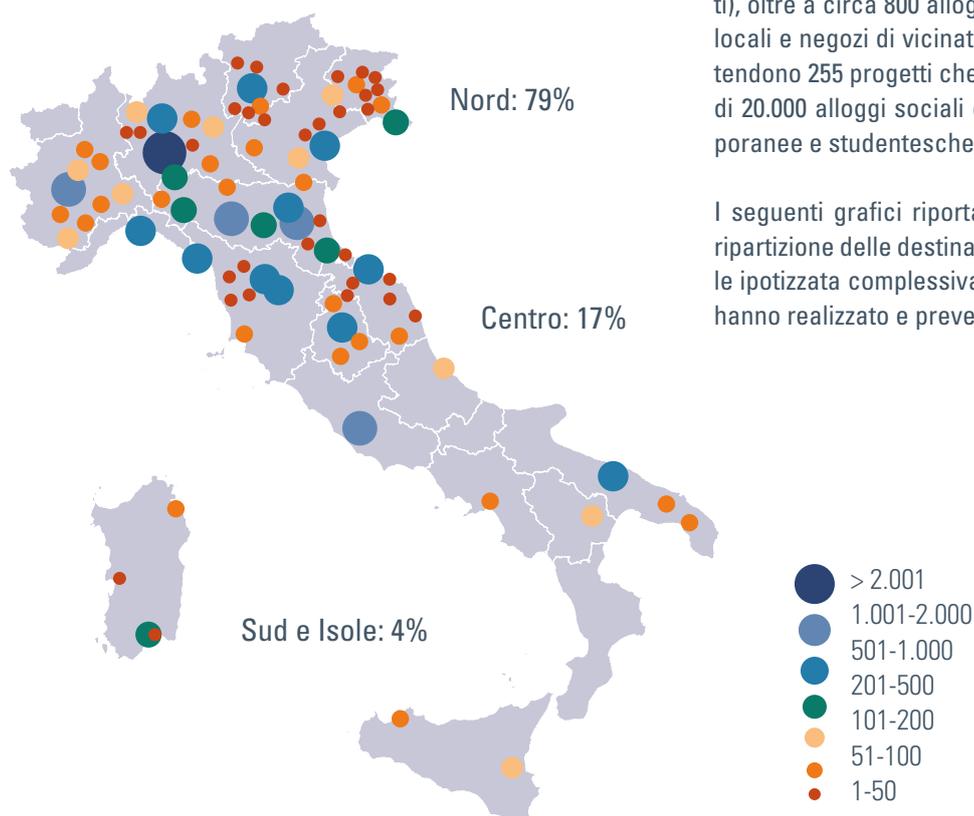
Nel dettaglio, nel corso dell'anno appena trascorso, attraverso i fondi gestiti, CDPI SGR ha effettuato investimenti per un importo complessivo pari a 351,6 milioni di euro, in crescita del 12% rispetto all'anno precedente, di cui:

- 233,8 milioni di euro a sostegno di iniziative di social housing attraverso l'investimento indiretto del FIA nei fondi di social housing partecipati;
- 83,4 milioni di euro, attraverso FT1, riconducibili alla prosecuzione dei lavori di riqualificazione di strutture turistiche a Palermo e Ostuni (BR) e all'acquisizione del complesso termale a Salsomaggiore (PR); e, attraverso FT2, per l'acquisizione di un complesso alberghiero a Gargnano (BS);
- 34,1 milioni di euro, attraverso il FIV, relativi principalmente al proseguimento degli interventi di valorizzazione dei due complessi immobiliari localizzati a Bergamo, ex Ospedali Riuniti di Bergamo e Roma, ex Istituto Geologico.

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 CDPI 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.

Localizzazione degli investimenti in alloggi sociali (n. alloggi)



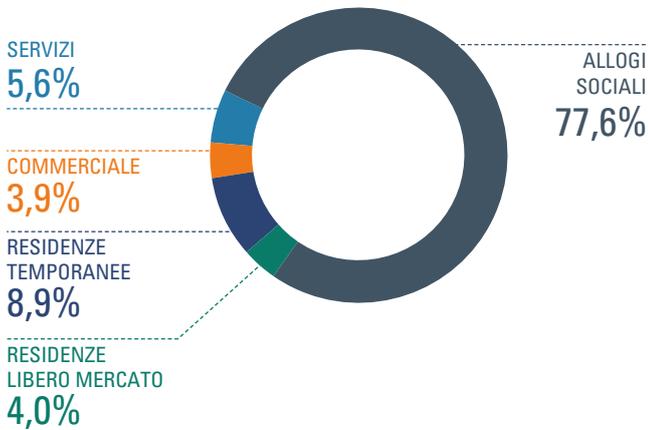
Il Fondo si pone l'obiettivo di favorire lo sviluppo di progetti economicamente sostenibili di Edilizia Privata Sociale ("EPS"), attraverso l'investimento in fondi immobiliari ed iniziative locali destinate all'**incremento di Alloggi Sociali**, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008. Sono Alloggi Sociali le unità immobiliari adibite ad 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'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 ed 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 significativa dell'investimento.

Al 31 dicembre 2021 risultano avviati dai fondi locali 247 interventi (di cui 192 completati) per la realizzazione di 17.300 alloggi sociali (di cui 10.277 realizzati) e circa 6.450 posti letto in residenze temporanee e studentesche (di cui 4.962 realizzati), oltre a circa 800 alloggi destinati a libero mercato, servizi locali e negozi di vicinato (le sottoscrizioni perfezionate sottendono 255 progetti che a vita intera riguardano l'obiettivo di 20.000 alloggi sociali e 7.000 posti letto in residenze temporanee e studentesche, servizi locali e negozi di vicinato).

I seguenti grafici riportano la localizzazione geografica, la ripartizione delle destinazioni d'uso e del mix di offerta sociale ipotizzata complessivamente sui progetti che i fondi locali hanno realizzato e prevedono di realizzare.

Destinazione d'uso



Nel dettaglio, nel corso del 2021



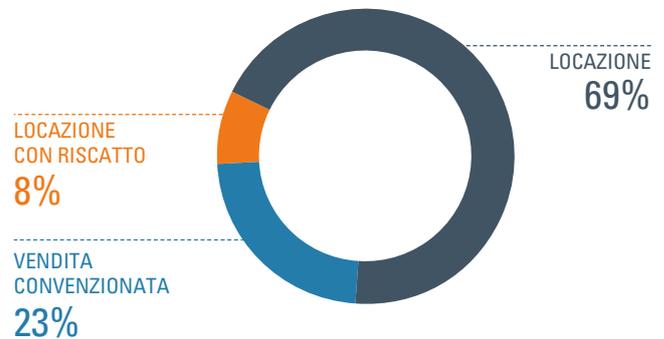
GRESB

A ottobre 2021, FIA ha ottenuto la certificazione di sostenibilità da parte del *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), principale punto di riferimento per la valutazione ESG degli investimenti immobiliari e infrastrutturali in tutto il mondo.

A partire dal prossimo anno di rendicontazione, verrà reso noto lo *score* del Fondo che, qualificandosi con la propria struttura, resta composto anche dalle componenti di Performance e Development riferiti ai fondi investiti dal FIA e gestiti da SGR terze. Inoltre, attraverso specifiche interlocuzioni da parte di CDPI SGR con il GRESB, nell'*assessment 2022* è stata inserita la categoria "Social/Affordable Housing", con la finalità di creare un apposito "*peer group*" focalizzato sui gestori impegnati nel settore residenziale con finalità di elevato impatto sociale.

A livello sistematico, infine, l'impulso di CDPI SGR nel sensibilizzare i partner alle tematiche ESG e nel sollecitare tutte le SGR del SIF ad effettuare una qualificazione ESG dei propri fondi gestiti ha generato una notevole crescita della partecipazione del settore immobiliare italiano a questo rating internazionale di sostenibilità.

Mix offerta sociale degli interventi



Con riferimento allo stato emergenziale causato dalla pandemia, nel corso del 2021, non si sono registrati impatti significativi sui cantieri e sugli iter autorizzativi ed edilizi in corso, ovvero sulle tempistiche di realizzazione degli interventi; si registrano in generale lievi rallentamenti, nell'ordine massimo di 30-45 giorni, rispetto alle tempistiche stimate.

Di contro, 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.

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 una destinazione superiore all'80% in "alloggi sociali" prevalentemente destinati alla locazione - e tale asset class si è dimostrata maggiormente "resiliente" rispetto alle specifiche tematiche dell'effetto pandemico. Si segnala, infatti, con particolare riferimento al comparto residenziale, una generale tenuta del sistema che, mediamente, non presenta incrementi preoccupanti delle morosità che sono state gestite concordando, ove necessario, piani di rientro di 6/9 mesi. Altre destinazioni (studentati, residenzialità temporanea, commerciale e servizi) sono state maggiormente esposte agli effetti negativi del perdurare dello stato emergenziale che sono state gestite dalle SGR con il supporto dei *property manager* e dei gestori sociali, anche in questo caso definendo, ove necessario, dei piani di rientro.

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 so-

cietà 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.

AREA EX MARANGONI: EDIFICI "SOLIDALI" IN LEGNO – ROVERETO (TN)

Il complesso immobiliare denominato "ex Marangoni" è parte di un importante intervento di rigenerazione urbana in un quartiere centrale del comune di Rovereto (TN). Il progetto ha sviluppato due edifici per complessivi 68 alloggi sociali, utilizzando la tecnologia x-lam per la costruzione di edifici in legno: uno dei due, alto 8 piani fuori terra, rappresenta un unicum nel suo genere, essendo uno degli edifici in legno più alti d'Italia.

È stato costruito al 100% con il legno degli alberi abbattuti dalla tempesta "Vaia" che ha colpito il Trentino nel 2018, grazie al lavoro di aziende certificate Pefc e aderenti alla Filiera Solidale, a partire dal general contractor Ri-Legno.

OBIETTIVI:

- trasformare gli ex capannoni della Marangoni Meccanica in un nuovo quartiere sostenibile e all'avanguardia
- ricucire due parti di città, sino ad ora divise dal comparto industriale abbattuto

MQ OLTRE **4.100 MQ** DI SUOLO RIUTILIZZATO

MQ CIRCA **4.700 MQ** DI SUOLO CON FINALITÀ SOCIALE

68 APPARTAMENTI CON FINALITÀ SOCIALI

152 BENEFICIARI APPARTENENTI A FAMIGLIE A BASSO REDDITO



AREA EX BOERO: IL QUARTIERE CHE RIGENERA – GENOVA (GE)

Il progetto Boero è un'iniziativa di rigenerazione di un'area ad uso industriale un tempo sede dell'omonima fabbrica di vernici Boero, al centro del quartiere Molassana di Genova. L'intervento ha previsto la realizzazione di servizi privati convenzionati, tra cui un asilo nido, e di circa 170 appartamenti (di cui 143 sociali), offerti, attraverso un bando, in locazione convenzionata con o senza riscatto e in vendita sia libera che convenzionata, suddivisi fra due edifici a torre e due edifici in linea organizzati attorno ad aree di verde pertinenziale. Il progetto è stato studiato con l'obiettivo di ridare vita ad un'area dismessa accogliendo una nuova comunità di abitanti, fornendo spazi verdi di aggregazione al servizio della comunità locale e coniugando la dimensione privata con quella collettiva in modo tale che la rigenerazione architettonica possa fare da volano per la rigenerazione del quartiere.

Gli appartamenti sono di taglio e tipologia differente, comprendono monocali, bilocali e trilocali piccoli e grandi e sono tutti dotati di ampi balconi in parte affacciati sul giardino interno e in parte sulla nuova viabilità di bordo. Ai piedi degli edifici, sono invece ospitati spazi dedicati a servizi per più di 1.500 mq, che ospiteranno il nido pubblico e attività di servizio. L'accesso immediato a importanti servizi di scala urbana e di quartiere e la nuova dotazione di spazi verdi creano l'intervento come un punto di riferimento per Molassana. Accanto a questo nuovo ruolo, si affianca quello di valorizzatore della dimensione sociale dell'abitare, che coniuga la dimensione privata con quella sociale, e quello di promotore di relazioni con il tessuto urbano esistente, attraverso l'offerta di servizi di qualità.

In un'ottica di maggior sostenibilità, risparmio energetico e sicurezza gli appartamenti sono in classe energetica A/A3. I sistemi di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono centralizzati; il sistema di riscaldamento è a pavimento. L'impianto è alimentato da una centrale termica composta da pompe di calore con condensazione ad aria e il sistema è completato da un impianto solare termico e fotovoltaico. Inoltre, ciascun appartamento è predisposto per eventuale futura installazione dell'impianto di raffrescamento con sistema multisplit. Gli immobili sono dotati di un impianto di recupero delle acque piovane in arrivo dalle coperture degli edifici, utilizzate per l'innaffiamento delle aree verdi comuni.

MQ 4.000 MQ DI SUOLO RIUTILIZZATO



143 APPARTAMENTI CON FINALITÀ SOCIALI



5.4.2 FIA 2/FNAS

Il Fondo FIA2, oggi FNAS, è un fondo comune di investimento immobiliare alternativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati promosso e gestito da CDPI SGR.

Il Fondo è stato istituito nel 2016 per dedicarsi ad investimenti immobiliari a supporto dell'abitare e dei servizi privati di pubblica utilità nei seguenti settori: i) smart housing; ii) smart working; iii) ricerca, innovazione, tecnologia, istruzione e formazione. In particolare, si prefigge di promuovere la creazione di una nuova asset class immobiliare a reddito, focalizzata sul residenziale in affitto per tutti coloro che non sono in grado o non intendono accedere alla proprietà della casa, nonché sui servizi correlati all'abitazione e sulle attività innovative di pubblica utilità che rispondono alle esigenze di crescita e modernizzazione del Paese.

Nel 2017 il FIA2 ha effettuato il primo investimento nel Fondo Ca' Tron H-Campus, gestito da Finanziaria Internazionale Investments SGR, con l'obiettivo di realizzare il progetto H-Campus, destinato a favorire il processo di crescita dell'area education di H-Farm SpA, società attiva da oltre dieci anni nell'innovazione digitale. Il Fondo ha completato nel 2020 la realizzazione del nuovo Polo di innovazione che è attualmente a regime con tutte le sue attività nei settori dell'education ed innovation. Il Campus è in grado di ospitare più di 3.000 persone, di cui 2.000 studenti, è dotato di impianti sportivi, spazi per eventi, edifici dedicati alla formazione, aree dedicate alla ristorazione, una grande biblioteca e una conference hall aperta al pubblico firmata dall'architetto Richard Rogers. H-Campus è un progetto innovativo, sostenibile e a cubatura zero, che ha consentito a Zanon Architetti Associati di vincere il premio Architetto dell'anno 2020 conferito dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori. Il progetto è stato anche selezionato tra i finalisti del MIPIM Awards 2022 nella categoria "*best cultural and sport infrastructure*".

Nel corso del 2021, il FIA2 ha avviato un percorso di trasformazione nel Fondo Nazionale Abitare Sostenibile ("**FNAS**") che si è perfezionato nel mese di marzo 2022. Il FNAS è un fondo di fondi che rinnova il FIA2 con l'obiettivo di costituire un volano per la creazione di nuovi quartieri caratterizzati, anche attraverso operazioni di rigenerazione urbana, da un mix funzionale ad elevato impatto sul territorio: residenziale, tra cui social, student e senior housing (anche RSA ad alto contenuto tecnologico), oltre che direzionale, ricettivo, commerciale e ricreativo.

5.4.3 Fondo Investimenti per la Valorizzazione

CDPI 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, attraverso operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Fondo, con una dotazione complessiva di circa 1,4 miliardi di euro integralmente sottoscritti da CDP, è articolato nel Comparto Plus e nel Comparto Extra e al 31 dicembre 2021 ha un portafoglio complessivo di 69 immobili.

Il FIV Comparto Extra gestisce 55 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 14 immobili distribuiti in 8 Regioni e 10 Province. Più del 90% del portafoglio è localizzato nelle città di Roma, Firenze, Bergamo, Genova, Milano e Padova.

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'appetibilità 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 degli immobili non strategici**" sul mercato, attraverso un processo improntato ai principi di trasparenza e massimizzazione del valore di vendita.

EX OSPEDALI RIUNITI – BERGAMO (FIV EXTRA)

La riqualificazione del complesso degli ex Ospedali Riuniti a Bergamo è un esempio degli interventi di rigenerazione promossi dal Gruppo CDP, situato in un'area compresa tra la città storica e quella moderna.

Il progetto di riconversione ha consentito di sottrarre al degrado e all'abbandono un'importante area della città di Bergamo, in un'ottica pienamente circolare, permettendo al tempo stesso l'inserimento nel tessuto urbano di funzioni pubbliche strategiche. L'intervento promuove la rigenerazione urbana non solo del patrimonio costruito ma dello spazio pubblico cittadino nella sua interezza, consentendo la piena integrazione del sito con il contesto nel quale è inserito.

L'iniziativa ha consentito la riqualificazione di 140.000 mq SLP della vasta area del complesso immobiliare per l'insediamento del Comando Provinciale e della nuova **Accademia della Guardia di Finanza**, con un investimento di circa 135 milioni di euro. Nella struttura, inaugurata nel mese di ottobre scorso alla presenza delle massime autorità dello Stato e aperta anche alla cittadinanza, graviteranno 700 persone, compresi i circa 500 allievi futuri ufficiali delle Fiamme Gialle. Per loro sono stati resi disponibili 525 posti letto, 23 aule didattiche, strutture sportive all'avanguardia oltre a un auditorium da 500 posti.

140.000
MQ RIQUALIFICATI



500
ALLIEVI



525
POSTI LETTO

23 AULE
DIDATTICHE



AUDITORIUM
DI **500** POSTI



EX ISTITUTO GEOLOGICO – ROMA (FIV PLUS)

L'Ex Istituto Geologico è ubicato nel centro storico di Roma, in Largo di Santa Susanna, in aderenza alla chiesa di Santa Maria della Vittoria, in un contesto urbano di riferimento 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 e si sviluppa attualmente su sei piani fuori terra.

Il progetto di valorizzazione prevede la trasformazione dell'immobile con destinazione d'uso direzionale, attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo volto a preservare la storicità dell'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità.

Nel dettaglio, il progetto prevede uno sviluppo complessivo di sette piani fuori terra, oltre ad un piano ammezzato, per una superficie lorda complessiva pari a circa 8.000 mq e una superficie commerciale complessiva pari a circa 6.200 mq. Il progetto si trova attualmente in fase di completamento per accogliere la sede di nuovi uffici pubblici ad alta prestazione energetica.



5.4.4 Fondo Nazionale per il Turismo

Nonostante il 2021 possa essere considerato un anno di ripartenza, il settore del turismo si conferma tra i comparti dell'economia maggiormente colpiti dall'emergenza sanitaria: a fronte di risultati positivi registrati durante la seconda parte dell'estate nelle località di vacanza (principalmente ri-

conducibili al segmento dei resort che si è dimostrato il più resiliente alla crisi), il 2021 ha mostrato generali decrementi su base annua, come già registrato anche nel 2020, rispetto al periodo pre-pandemia.

Nell'indice di competitività turistica globale l'Italia si posiziona all'ottava posizione, nonostante risulti il primo paese al mondo per numero di siti UNESCO e numero di hotel e stanze in Europa¹¹. Le principali ragioni di tale performance derivano dalle difficoltà nel competere nell'ambito di infrastrutture e servizi specificamente dedicati al turismo e alla valorizzazione delle risorse culturali e naturali.

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 FNT 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 selezionati, prevalentemente *leisure*, attraverso il Fondo Turismo 1 (FT1);
- il deconsolidamento immobiliare per liberare risorse dei gestori consentendo loro di reinvestire in crescita e consolidamento, attraverso il Fondo Turismo 2 (FT2).

Entrambi i fondi (FT1 e FT2), partecipati da FNT, sono dedicati a investimenti immobiliari nei settori turistico - alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative ed

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 2021, FNT ha proseguito nella sua operatività, con un portafoglio di 9 immobili localizzati sul territorio italiano ed il coinvolgimento di 5 gestori alberghieri nazionali, per un investimento complessivo di 250 milioni di euro, di cui circa 70 milioni di euro mobilitati nel 2021 attraverso l'acquisto di due strutture: il complesso denominato "Thermae Berzieri" a Salsomaggiore e il Resort Lefay Lago di Garda a Gargnano.

A dicembre 2021 FNT ha, inoltre, ricevuto sottoscrizioni per un ammontare di 150 milioni di euro da parte del Ministero del Turismo riconducibili alle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), per realizzare investimenti in strutture turistiche, localizzate in aree secondarie, che rispettino i requisiti di sostenibilità e digitalizzazione richiesti dalla Commissione Europea.

THERMAE BERZIERI – SALSOMAGGIORE (PR)

A fine luglio 2021, FT1 ha perfezionato l'acquisto del complesso denominato "Thermae Berzieri", attraverso un'offerta congiunta da parte di FT1 e da QC Terme S.p.A (futuro gestore della struttura) nell'ambito di una procedura competitiva ad evidenza pubblica di vendita degli immobili della Società di Salsomaggiore S.r.l., società pubblica in liquidazione (detenuta dal Comune di Salsomaggiore, Regione Emilia-Romagna e Provincia di Parma).

Sull'immobile è previsto un piano di investimenti per la ristrutturazione della durata di circa 24 mesi, al fine di riposizionare in chiave moderna lo storico complesso, restituendolo alla cittadinanza e consentendo una sua completa rigenerazione. Si stima che l'operazione di rigenerazione favorirà inoltre la creazione di circa 100 nuovi posti di lavoro.

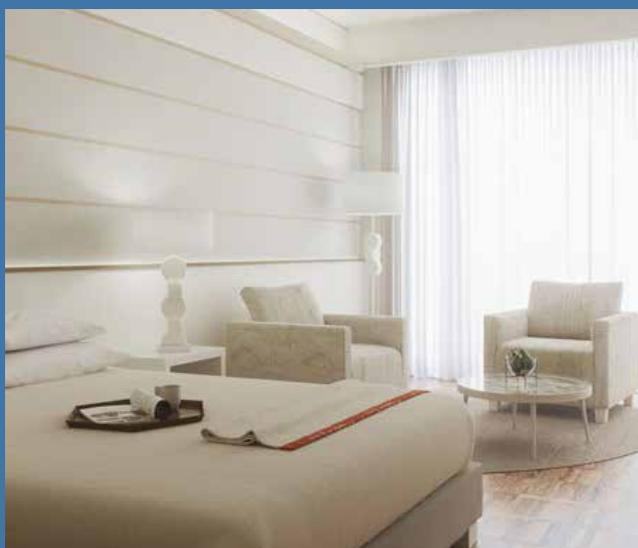


LEFAY RESORT & SPA LAGO DI GARDA – GARGNANO (BS)

Nel mese di novembre 2021, FT2 ha acquisito il complesso Lefay Resort & SpA “Lago di Garda” il cui gestore ha un forte focus sui temi ESG, come dimostrato dal bilancio di sostenibilità che viene pubblicato annualmente e redatto sulla base di 3 aree di attenzione: l’ambiente, il territorio e le persone.

La struttura ha un importante ruolo nell’economia del territorio per i positivi impatti occupazionali (oltre il 60% dei dipendenti sono persone locali) e per la forte attenzione del gestore alla sostenibilità e all’innovazione delle strutture gestite.

Numerose sono, inoltre, le certificazioni in ottica sostenibilità ottenute sia a livello societario che immobiliare, tra queste ISO 14001, ISO 14064, “Lefay Total Green” di Green Globe.



GRI CONTENT INDEX

GRI 102: INFORMATIVA GENERALE (2016)			
GRI STANDARD		PARAGRAFO	NOTE
Profilo dell'organizzazione			
102-1	Nome dell'organizzazione	1.1 La struttura societaria	
102-2	Attività, marchi, prodotti e servizi	1.2 Gli ambiti di intervento	
102-3	Luogo della sede principale	Ultima pagina	
102-4	Luogo delle attività	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
102-5	Proprietà e forma giuridica	1.1 La struttura societaria	
102-6	Mercati serviti	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
102-7	Dimensione dell'organizzazione	1.1 La struttura societaria 5.1.1 Composizione del personale 5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	5.1.1 Composizione del personale	
102-9	Catena di fornitura	5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
102-10	Modifiche significative all'organizzazione e alla sua catena di fornitura		Nel corso del 2021 non sono stati rilevati cambiamenti significativi con riferimento all'organizzazione e alla sua catena di fornitura
102-11	Principio de precauzione	3.1 La classificazione e gestione dei rischi e la compliance aziendale	
102-12	Iniziative esterne	4.2 Gli obiettivi	
102-13	Adesione ad associazioni		CDPI aderisce ad Assoimmobiliare
Strategia			
102-14	Dichiarazione di un alto dirigente	Guida alla lettura - Premessa	
Etica e integrità			
102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento	1.1 La struttura societaria 2.3 Le linee guida di governo societario	
Governance			
102-18	Struttura della governance	2.1 Il modello di corporate governance 2.2 Il governo della sostenibilità	
Coinvolgimento degli stakeholder			
102-40	Elenco dei gruppi di stakeholder	5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
102-41	Accordi di contrattazione collettiva		Il 100% dei dipendenti è coperto da accordi di contrattazione collettiva
102-42	Individuazione e selezione degli stakeholder	5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
102-43	Modalità di coinvolgimento degli stakeholder	4.1 Le priorità per gli stakeholder 5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
102-44	Temi e criticità chiave sollevati	5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	

GRI 102: INFORMATIVA GENERALE (2016)			
GRI STANDARD		PARAGRAFO	NOTE
Pratiche di rendicontazione			
102-45	Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	Guida alla lettura	
102-46	Definizione del contenuto del report e perimetri dei temi	Guida alla lettura 4.1 Le priorità per gli stakeholder	
102-47	Elenco dei temi materiali	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
102-48	Revisione delle informazioni		Non sono state registrate revisioni delle informazioni significative rispetto al precedente anno di rendicontazione
102-49	Modifiche nella rendicontazione	Guida alla lettura 4.1 Le priorità per gli stakeholder	
102-50	Periodo di rendicontazione	Guida alla lettura	
102-51	Data del report più recente	Guida alla lettura	Report di Sostenibilità 2020
102-52	Periodicità della rendicontazione	Guida alla lettura	
102-53	Contatti per richiedere informazioni riguardanti il report		segreteria@cdpisgr.it
102-54	Dichiarazione sulla rendicontazione in conformità ai GRI Standards	Guida alla lettura	
102-55	Indice dei contenuti GRI	GRI Content Index	

TEMI MATERIALI			
GRI STANDARDS		PARAGRAFO	NOTE
Correttezza e trasparenza nella governance			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	2.1 Il modello di corporate governance 2.2 Il governo della sostenibilità 2.3 Le linee guida di governo societario	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	2.1 Il modello di corporate governance 2.2 Il governo della sostenibilità 2.3 Le linee guida di governo societario	
205-3	Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese		Nel corso del 2021 non sono stati registrati episodi di corruzione accertati
206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche		Nel corso del 2021 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			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	3.1 La classificazione e gestione dei rischi e la compliance aziendale 3.2 I rischi ESG 3.3 I rischi legati ai temi materiali	

TEMI MATERIALI			
GRI STANDARDS		PARAGRAFO	NOTE
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	3.1 La classificazione e gestione dei rischi e la compliance aziendale 3.2 I rischi ESG 3.3 I rischi legati ai temi materiali	
307-1	Non conformità con leggi e normative in materia ambientale		Nel corso del 2021 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).
419-1	Non conformità con leggi e normative in materia sociale ed economica		
Dialogo con gli stakeholder e vicinanza al territorio			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.1.3 Benessere dei colleghi 5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.1.3 Benessere dei colleghi 5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
Sicurezza dei dati e tutela della privacy			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.2.2 Utilizzo dei materiali	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.2.2 Utilizzo dei materiali	
418-1	Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti		Nel corso del 2021 non sono state registrate denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti o perdite di dati.
Innovazione, ricerca e digitalizzazione			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.4.2 FIA 2/FNAS	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.4.2 FIA 2/FNAS	
Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali per lo sviluppo sostenibile			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
Inclusione sociale, digitale e finanziaria			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	

TEMI MATERIALI			
GRI STANDARDS		PARAGRAFO	NOTE
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
Salute e sicurezza sul luogo di lavoro e benessere dei colleghi			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.1 Inclusione e benessere delle persone	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.1 Inclusione e benessere delle persone	
401-1	Nuove assunzioni e turnover	5.1.1 Composizione del personale	
403-8	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	5.1.5 Salute e Sicurezza	
403-9	Infortuni sul lavoro	5.1.5 Salute e Sicurezza	
Diversità e pari opportunità			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.1.2 Diversità e pari opportunità	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.1.2 Diversità e pari opportunità	
405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	5.1.2 Diversità e pari opportunità	
Sviluppo e formazione delle persone			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.1.4 Formazione e sviluppo delle competenze	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.1.4 Formazione e sviluppo delle competenze	
401-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	5.1.4 Formazione e sviluppo delle competenze	
Tutela dei diritti umani			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.1 Inclusione e benessere delle persone 5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.1 Inclusione e benessere delle persone 5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
Cambiamento climatico e transizione verso un'economia green			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.2.1 Consumi energetici ed emissioni	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.2.1 Consumi energetici ed emissioni	
302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	5.2.1 Consumi energetici ed emissioni	
305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	5.2.1 Consumi energetici ed emissioni	
305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	5.2.1 Consumi energetici ed emissioni	
305-3	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3)	5.2.1 Consumi energetici ed emissioni	

TEMI MATERIALI			
GRI STANDARDS		PARAGRAFO	NOTE
Equilibrio dell'ecosistema (acqua, suolo, flora e fauna)			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.2 Gli impatti diretti: ambiente e utilizzo delle risorse	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.2 Gli impatti diretti: ambiente e utilizzo delle risorse	
Sviluppo di modelli di economia circolare e città sostenibili			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.2.2 Utilizzo dei materiali 5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.2.2 Utilizzo dei materiali 5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
301-1	Materiali utilizzati per peso o volume	5.2.2 Utilizzo dei materiali	
Finanza sostenibile e di impatto			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.4 Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio	
Rischi e opportunità sistemiche			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	3.1 La classificazione e gestione dei rischi e la compliance aziendale 3.2 I rischi ESG 3.3 I rischi legati ai temi materiali	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	3.1 La classificazione e gestione dei rischi e la compliance aziendale 3.2 I rischi ESG 3.3 I rischi legati ai temi materiali	
Approvvigionamento responsabile			
103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	4.1 Le priorità per gli stakeholder	
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	5.3 Trasparenza e dialogo con gli stakeholder	

CDP Immobiliare SGR SpA

(Società soggetta all'attività di direzione
e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti SpA)

Sede legale e operativa

Via Alessandria, 220
00198 Roma, Italia

Ufficio di Milano

Via San Marco, 21/A
20121 Milano, Italia

Capitale sociale
euro 2.000.000,00 i.v.

Iscritta presso CCIAA di Roma al n. REA 1227812
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro
delle Imprese di Roma 10372531003

cdpisgr.it

cdp 