

Relazione di impatto.



Morning Capital
Real estate services

RELAZIONE DI IMPATTO 2025

Morning Capital S.r.l. Società Benefit

(ai sensi dell'art.1, commi 376-383 della Legge 208/2015)

1. Introduzione

Morning Capital S.r.l., società attiva nel settore dell'asset e investment management immobiliare, ha acquisito nel 2023 la qualifica di Società Benefit, impegnandosi a perseguire, accanto agli obiettivi economici, finalità di beneficio comune nei confronti di persone, comunità, territorio e ambiente.

Essere una Società Benefit significa integrare nel modello di business principi di responsabilità, sostenibilità e trasparenza, orientando le attività aziendali verso la creazione di valore nel lungo periodo per tutti gli stakeholder.

La presente Relazione di Impatto 2025 descrive:

- le finalità di beneficio comune perseguite
- le azioni realizzate nel corso dell'esercizio
- i risultati raggiunti
- gli obiettivi di miglioramento.

Per la valutazione delle proprie performance di sostenibilità Morning Capital continua ad adottare il Modello della Buona Impresa e lo Strumento di Autovalutazione del Buon Impatto (SABI).

2. Le finalità di beneficio comune

Morning Capital persegue finalità di beneficio comune attraverso:

1. Promozione di modelli di business sostenibili
 2. Valorizzazione e benessere delle persone
 3. Diffusione della cultura ESG
 4. Sostegno a iniziative sociali e scientifiche
 5. Gestione responsabile della catena di fornitura
 6. Promozione della transizione ecologica e digitale
 7. Adozione di principi etici di legalità, trasparenza e responsabilità.
-

3. Le aree di impatto

3.1 Servizio

L'azienda nel 2025 si è impegnata a migliorare la qualità dell'esperienza abitativa e dei servizi immobiliari offerti ai clienti perseguendo principalmente tre obiettivi:

- Rendere l'esperienza di locazione semplice e affidabile
- Promuovere modelli di gestione immobiliare sostenibili
- Diffondere la cultura ESG nel settore immobiliare.

Nel corso dell'anno si è portato a termine un importante progetto di R&D che ha visto la nascita di una piattaforma proprietaria che sviluppa il modello del Built to Rent secondo la logica Home Easy Rent. Questa logica è volta a promuovere il benessere dei nostri clienti attraverso un'esperienza di locazione immobiliare semplice, trasparente, affidabile e con un'esperienza abitativa confortevole. Il progetto si fonda sull'adozione di un modello di affitto integralmente digitale e flessibile che persegue gli obiettivi ESG.

Il modello è rivolto in particolare a: lavoratori in mobilità, famiglie temporaneamente in fase di transizione abitativa e a tutte le categorie con esigenze di flessibilità.

Il progetto integra molti servizi orientati al benessere abitativo, tra cui:

- assistenza e manutenzione degli immobili tramite App
- attenzione alla sicurezza e alla qualità degli spazi
- gestione efficiente degli appartamenti
- supporto ai residenti nelle esigenze abitative attraverso un Community Manager
- sviluppo del benessere dei locatari attraverso la presenza di Amenities

3.2 Persone e lavoro

Le persone rappresentano il principale fattore di valore dell'azienda per questo Morning Capital è particolarmente attenta a promuovere un ambiente di lavoro inclusivo e rispettoso favorendo il benessere organizzativo, sostenendo opportunità di crescita culturale e personale attraverso quattro pillar:

1. Crescita professionale: il 23% della popolazione aziendale ha avuto uno scatto di livello o di ruolo, la media di permanenza dei dipendenti è di circa 9 anni.
2. Formazione continua: 24 ore di formazione non obbligatoria dedicata al 100% dei dipendenti
3. Conciliazione vita-lavoro: il 100% dei lavoratori ha trovato più che soddisfacente l'adozione della politica di Smart Working, circa il 20% dei lavoratori ha un contratto part-time.
4. Gender balance: il Consiglio di Amministrazione presenta una composizione diversificata (2 uomini e 1 donna). A livello complessivo, la Società garantisce un equilibrio di genere sostanzialmente paritetico.

Crescita professionale

Lo sviluppo professionale dei propri collaboratori viene monitorato attraverso un sistema di valutazione periodica delle performance e delle competenze. Annualmente vengono svolti colloqui di evaluation che coinvolgono il 100% dei dipendenti. Questi colloqui sono finalizzati a dare un feedback sulla performance individuale, sul proprio percorso di sviluppo professionale, sulla condivisione di eventuali aree di miglioramento e sulla definizione di obiettivi di crescita e formazione così da garantire opportunità di crescita e di sviluppo personale. Inoltre, questo processo rappresenta uno strumento importante per rafforzare l'engagement tra collaboratori e organizzazione.

Formazione e sviluppo delle competenze

Nel corso dell'anno sono stati realizzati percorsi formativi dedicati allo sviluppo delle competenze relazionali e comunicative, con particolare attenzione all'ascolto attivo e alla diffusione della filosofia della "buona impresa", coinvolgendo il 100% dei dipendenti. I risultati delle survey di valutazione mostrano un elevato livello di apprezzamento dei contenuti formativi, con particolare riferimento a due aspetti:

- Qualità dei relatori: quasi il 97% dei dipendenti ha espresso piena soddisfazione
- Utilità degli strumenti operativi forniti e applicabilità dei contenuti nel lavoro quotidiano: più del 50% dei dipendenti ha espresso soddisfazione

Conciliazione vita-lavoro e benessere delle persone

La conciliazione vita-lavoro è un importante tassello volto a migliorare la qualità della vita dei collaboratori insieme alla condivisione di un ambiente cordiale, un ritmo di lavoro sostenibile, durante la giornata, spazi dedicati ai break con i colleghi, una buona pianificazione delle proprie attività. Nel corso del 2025 sono state introdotte diverse iniziative di supporto ai dipendenti, tra cui:

Iniziativa	Obiettivo
Smart working e orario flessibile estivo	Favorire la conciliazione tra vita privata e lavoro
Campagna vaccinale antinfluenzale	Promuovere la prevenzione sanitaria e la tutela della salute dei collaboratori
Rimborso bollette luce e gas	Offrire un sostegno economico ai dipendenti

Nel 2025 si è sperimentato con successo, un nuovo modello di orario flessibile e smart working estivo, con l'obiettivo di favorire una migliore conciliazione tra vita personale e attività lavorativa riducendo i tempi di spostamento e favorendo la gestione delle relazioni familiari. L'attività è stata monitorata da una survey interna che ha evidenziato come la totalità dei partecipanti (100%) ha riportato un giudizio positivo collocandosi tra soddisfatto, molto soddisfatto e oltre le aspettative nei seguenti casi:

- Impatto sull'equilibrio tra vita privata e lavoro;

- Aumento del benessere personale durante il periodo estivo;
- Soddisfazione nella possibilità di usufruire dell'orario flessibile e di lavorare in smart working

Il 95% dei dipendenti ha espresso un livello di soddisfazione, dichiarandosi soddisfatto, molto soddisfatto o soddisfatto oltre le aspettative sull'impatto che ha avuto sul clima lavorativo e sul miglioramento della motivazione sul lavoro.

Gender balance: equilibrio e inclusione nella composizione aziendale

La composizione della popolazione aziendale evidenzia un equilibrio significativo tra presenza maschile e femminile, come riportato nella tabella seguente.

KPI Social

Indicatore	Valore
Uomini	54,5%
Donne	45,5%

Questa distribuzione conferma l'impegno della Società nel promuovere un ambiente di lavoro inclusivo e attento alla valorizzazione delle persone, favorendo l'equilibrio e la diversità all'interno dell'organizzazione.

3.3 Creazione di valore economico

Morning Capital è una società solida che desidera promuovere modelli economici inclusivi coerentemente con la scelta benefit. Pertanto, nel 2025 ha proseguito la collaborazione con fornitori impegnati nella sostenibilità e con organizzazioni del terzo settore. Nel 2025 sono stati identificati 38 fornitori sostenibili, selezionati sulla base di criteri ambientali e sociali e sono stati sostenuti 3 Enti del Terzo Settore.

3.4 Operations sostenibili

I progetti avviati nel 2023 hanno generato valore nella riduzione dell'impatto ambientale delle attività operative, pertanto, si è proseguito con la scelta di fornitori sostenibili, raccolta differenziata, policy sulla mobilità, con il riciclo del toner, con l'utilizzo di carta riciclata e la riduzione delle stampe cartacee, con la logica delle policy Plastic Free e mobilità (riduzione di CO2), con l'utilizzo usuale del depuratore d'acqua negli uffici aziendali

Qui di seguito sono riportati alcuni KPI ambientali monitorati negli anni.

Descrizione	2023	2024	2025	%
Stampe cartacee	294.400	185.493	100.000	-46%
Bottiglie di plastica acquistate	4.550	5.232	0	-100%
Fornitori sostenibili	37	37	38	+2,7%

4. Economia circolare e sostegno alla ricerca

Per ciò che concerne la transizione ecologica, si è proseguito lo sviluppo di criteri di economia circolare nella gestione degli arredi e delle dotazioni presenti negli immobili gestiti si è proseguito con il coinvolgimento di associazioni del Terzo Settore (ETS) utilizzate nelle operazioni di trasloco e nella sistemazione degli appartamenti, alle quali sono state destinate erogazioni liberali a sostegno delle loro attività sociali. In particolare, promuovere iniziative finalizzate a dare una seconda vita a mobili ed elettrodomestici in disuso, destinandoli alla donazione anziché allo smaltimento permette di ridurre gli sprechi e favorire il riutilizzo dei beni ancora funzionali.

Nel 2025 la Società ha partecipato alla campagna di raccolta tappi di plastica e sughero promossa dalla Fondazione Malattie del Sangue ETS raccogliendo 3,900 kg. Iniziativa che unisce tutela ambientale e sostegno alla ricerca scientifica. Le risorse generate contribuiscono al finanziamento di borse di studio per la ricerca genetica sulle malattie del sangue. Qui di seguito riportiamo il valore complessivo raggiunto dall'iniziativa nell'anno 2025 comunicatoci dalla Fondazione Malattie del Sangue ETS.

Risultati 2025

Indicatore	Valore
Tappi di plastica raccolti	86.600 kg
Tappi di sughero raccolti	26.600 kg
Totale materiali riciclati	113.200 kg
Valore economico generato per la ricerca	€31.300

5. Governance

Morning Capital adotta un sistema di governance basato su principi di:

- Legalità
- Trasparenza
- Responsabilità
- Integrità

Fin dall'adozione del modello di Società Benefit, la società ha scelto di affidare l'incarico di Responsabile dell'Impatto a uno dei Soci all'interno dell'organo amministrativo.

Il Responsabile dell'Impatto opera in coordinamento con la funzione HR e con il Comitato di Sostenibilità, con la finalità di monitorare il perseguimento degli obiettivi di beneficio comune e promuovere la diffusione della cultura della sostenibilità all'interno dell'organizzazione. Inoltre, nel corso dell'anno si è investito sullo sviluppo delle competenze legato al modello delle Società Benefit, poiché il Responsabile dell'Impatto e la funzione HR hanno partecipato a momenti di formazione e confronto sul modello delle Società Benefit come il *"Corso di Responsabili di Impatto"*, l'evento dal titolo *"L'evoluzione del modello Benefit e le sfide per il futuro"* e infine l'incontro tra i firmatari del *Manifesto della Buona Impresa*.

Infine, il Responsabile dell'Impatto redige annualmente la Relazione di Impatto e monitora il perseguimento degli obiettivi di beneficio comune, assicurando il raccordo tra le iniziative di sostenibilità della società e le finalità di beneficio comune previste dallo statuto.

6. Valutazione complessiva dell'impatto

L'analisi delle attività svolte nel 2025 evidenzia risultati positivi in diverse dimensioni:

- Crescita delle competenze interne attraverso programmi di formazione
- Miglioramento del benessere organizzativo grazie a iniziative di flessibilità lavorativa
- Riduzione significativa dell'impatto ambientale delle Operations
- Sostegno concreto alla ricerca scientifica e al Terzo settore.

7. Obiettivi di miglioramento

Per il 2026 Morning Capital intende rafforzare ulteriormente il proprio impegno nelle seguenti aree:

Persone

- Miglioramento del layout degli spazi aziendali
- Miglioramento dell'efficienza energetica con utilizzo di luci Led (riduzione dell'affaticamento visivo)
- Sviluppo di un maggior benessere psicofisico attraverso nuove iniziative (Bianalisi e Morning Lunch)

Operations sostenibili

- Ampliamento della rete di fornitori sostenibili
- Ottimizzazione delle stampe e risparmio inchiostro (misurare l'inchiostro utilizzo ad oggi)
- Maggior pubblicizzazione dei criteri di selezione dei fornitori anche su sito aziendale
- Nuove buone prassi per un maggior risparmio energetico

Comunicazione

- Maggiore diffusione delle iniziative ESG e delle attività di beneficio comune
 - Lancio della Campagna Circular Mindset ovvero creazione e diffusione di materiale informativo interno ed esterno sul concetto di economia circolare
 - Avvio di iniziative pro bono
-

8. Conclusioni

Nel corso del 2025 Morning Capital ha consolidato il proprio percorso come Società Benefit, integrando progressivamente obiettivi economici e creazione di valore sociale e ambientale.

Il percorso di sostenibilità intrapreso rappresenta un elemento strategico per la crescita dell'azienda e per il contributo positivo che Morning Capital intende generare nel lungo periodo.

15 aprile 2026