

POLITICA ESG

1. SCOPO E OBIETTIVI

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito, anche la “SGR”, “DeA Capital Real Estate” o la “Società”) ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani nonché delle normative vigenti anche in ambito ESG, ponendoli alla base della propria strategia. La SGR è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche Ambientali, Sociali e di Governance (ESG – *Environmental, Social, Governance*) e l’integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo.

Pertanto, DeA Capital Real Estate formalizza il suo impegno ad agire in qualità di investitore responsabile attraverso l’adozione della seguente politica ESG (di seguito, la “Politica”), il cui obiettivo è illustrare le modalità con cui la SGR integra i fattori ESG all’interno dei propri processi e nella gestione dei suoi prodotti. Tale Politica si applica a tutti i dipendenti della SGR e a tutti i Fondi di Investimento Alternativi gestiti dalla SGR, incluse SICAF e relativi comparti, che hanno obiettivi sostenibili o promuovono caratteristiche ambientali o sociali (di seguito, “FIA”).

La Politica tiene conto delle indicazioni contenute nel Regolamento UE n. 2088/2019 (nel seguito, “SFDR”) che prevede, nei confronti degli intermediari del mercato finanziario, un regime di trasparenza circa l’integrazione dei fattori ESG nei loro processi decisionali e di gestione dei rischi, sia con riferimento alla SGR che ai FIA.

2. IL NOSTRO APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ

La Società basa la propria strategia di sostenibilità attraverso la gestione delle tematiche ESG, sottoscrivendo i *Principles for Responsible Investment* (UN PRI) e su quattro pilastri fondamentali.

L’approccio della SGR alla responsabilità sociale e ambientale, mira a creare valore per tutti gli *stakeholders*: investitori dei FIA, gruppo di appartenenza, conduttori degli asset gestiti, nonché per le comunità di riferimento.



Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel settore in qualità di investitore firmatario degli UN PRI, adottando in maniera proattiva un approccio responsabile all’investimento al fine di creare valore e di accrescere la consapevolezza dell’industria verso i benefici, con particolare riferimento a quelli economici, derivanti dall’integrazione e valorizzazione delle tematiche ESG all’interno delle attività aziendali



Mettere le persone al centro investendo nel benessere e nella crescita professionale delle persone che fanno parte di DeA Capital Real Estate SGR assicurando un ambiente di lavoro che favorisca la crescita professionale e la capacità di attrarre e trattenere nuovi talenti; nell’attività immobiliare con l’obiettivo di massimizzare la capacità dei nostri immobili di creare benessere e comfort, nonché di migliorare la qualità del lavoro e la capacità di attrarre i talenti dei nostri conduttori

DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

Sviluppare, riqualificare e gestire immobili che siano efficienti e sostenibili, perseguendo obiettivi di efficientamento energetico e riduzione del consumo di risorse per gli *assets* e contribuendo attivamente alla transizione verso un’economia *low carbon*



Partecipare alla creazione delle città sostenibili del futuro in maniera proattiva mirando a un’urbanizzazione sostenibile ed inclusiva, traendo benefici dall’integrazione di innovazioni digitali e tecnologiche



Con questa strategia, DeA Capital Real Estate intende contribuire al raggiungimento di dieci *Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite* (UN SDGs o Agenda 2030), selezionati sulla base dell'impatto che la SGR, tramite il suo *business*, può avere.



3. RUOLI E RESPONSABILITÀ

DeA Capital Real Estate estende la *governance* dei rischi di sostenibilità e responsabilità sociale a tutti i livelli di gestione, amministrazione e controllo.

<p>Consiglio di Amministrazione definisce le politiche ESG ed approva la Politica e la classificazione dei prodotti prevista dalla SFDR.</p>	<p>Comitato Rischi e Controlli e Comitato Remunerazioni valutano e monitorano i fattori ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione.</p>
<p>L'Amministratore Delegato è responsabile della garanzia, della supervisione e dell'attuazione delle strategie ESG all'interno della Società e garantisce il processo decisionale sulle relative tematiche.</p>	
<p>Responsabile della Funzione ESG Management</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG e cura i rapporti con gli <i>stakeholders</i> interni ed esterni. ▪ Definisce, in coordinamento con le Direzioni/Funzioni di business, la classificazione dei prodotti prevista dalla SFDR. ▪ Pone in essere iniziative per il miglioramento delle performance ESG dell'efficacia nell'applicazione dei principi di sostenibilità. ▪ Propone e coordina le implementazioni operative da effettuare sulla Normativa Interna. ▪ Raccoglie richieste e questionari degli <i>Stakeholders</i> esterni. Coordina la relativa raccolta dei dati, con l'eventuale supporto di consulenti appositamente incaricati. ▪ Redige la reportistica periodica da presentare agli Organi di Governance e, unitamente alle Direzioni/Funzioni interessate, quella prevista dalla Normativa Interna ed esterna. 	
<p>Responsabile della Funzione Comunicazione e Stampa elabora la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti nell'applicazione dei principi ESG al mercato, coordinandosi con il Responsabile ESG Management e le Direzioni/Funzioni coinvolte.</p>	
<p>Direttori/Responsabili di Funzione di prima linea garantiscono l'applicazione dei principi ESG all'interno della propria Direzione/Funzione, nonché la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti in ambito ESG, coordinandosi con i Responsabili ESG Management e Comunicazione e Stampa. Il Direttore Asset Management, il Direttore Sviluppo Immobiliare, i Responsabili della Funzione Business Development sottopongono la proposta di classificazione dei prodotti al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione.</p>	
<p>Direttori/Responsabili di Funzione di seconda linea sono responsabili della valutazione e del monitoraggio dei fattori ESG, nonché della raccolta delle informazioni necessarie alla relativa reportistica, anche normativa, per le attività di propria competenza.</p>	
<p>Funzioni di Controllo estendono le loro attività sulla strategia ESG e contribuiscono alla raccolta delle informazioni necessarie alla compilazione della relativa reportistica.</p>	

4. INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG

Attraverso l'adesione ai Principi di Investimento Responsabile e la definizione di una strategia di sostenibilità, DeA Capital Real Estate si impegna ad integrare le tematiche ESG a tutti i livelli operativi, sia per conto della SGR che per i FIA gestiti dalla stessa.



4.1 A LIVELLO DI SGR

DeA Capital Real Estate integra i seguenti principi di responsabilità applicabili alla SGR:

- **Gestione risorse umane**

La SGR è consapevole che la sostenibilità e la crescita della Società siano garantite dal valore delle persone che ne fanno parte. Crede fermamente che il capitale umano sia una risorsa da tutelare, valorizzare e potenziare, nel rispetto dei principi di parità di genere e di uguaglianza razziale. Per questo motivo la Società si impegna ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni di poter crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che vada altresì a tutelare il benessere dell'individuo e del gruppo.

Inoltre integra nelle proprie politiche di remunerazione ed incentivazione obiettivi legati alle tematiche ESG ed alla gestione dei rischi di sostenibilità.

- **Governance ed etica del business**

DeA Capital Real Estate opera nel rispetto dei principi di etica professionale e trasparenza, attraverso l'adozione e l'osservanza del Modello 231 e del Codice Etico, garantendo una corretta gestione dei conflitti d'interesse e dei rischi legati alla corruzione, al riciclaggio ed al terrorismo. La SGR si impegna inoltre a selezionare partner ed outsourcer in linea con le prescrizioni della normativa di riferimento, nonché in base al loro impegno sulla sostenibilità, verificando che principi e valori siano allineati con quelli aziendali.

- **Gestione rischi di sostenibilità e *Principal Adverse Impact***

Le politiche di *due diligence* e di gestione dei rischi adottate dalla SGR integrano la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG ed ai PAI.

La SGR si impegna a rafforzare, in maniera progressiva, il proprio sistema di gestione dei rischi, al fine di tenere sempre in maggiore considerazione i rischi di sostenibilità e i potenziali impatti sulle strategie adottate in linea con la normativa di riferimento.

- **Mitigazione degli impatti ambientali**

La SGR definisce obiettivi e promuove iniziative per ridurre gli impatti ambientali dei propri uffici e attività, nonché a favorire una gestione efficiente delle risorse. In questo contesto, diffonde agli stakeholders interni una cultura ambientale volta all'efficientamento dei consumi energetici, alla corretta gestione dei rifiuti prodotti, minimizzare i consumi di carta e, ove possibile, ridurre le emissioni generate dai viaggi di lavoro e dai trasporti privati dei propri dipendenti.

- **Cyber-security e gestione e protezione dei dati**

Per la SGR lo sviluppo digitale è fondamentale ed i dati rappresentano un elemento fondamentale per monitorare l'avanzamento e il raggiungimento delle strategie. Pertanto, la Società adotta, in maniera progressiva, politiche per la raccolta, analisi e gestione dei dati afferenti alle tematiche ESG (es. gestione del personale, consumo energetico immobili, emissioni, ecc.), anche al fine di garantirne la qualità e l'adeguatezza nel tempo.

Il rischio informatico è opportunamente gestito al fine di tutelare la privacy di tutti soggetti coinvolti e l'operatività della Società, in conformità con quanto previsto dalla normativa in materia di trattamento dei dati personali.



4.2 A LIVELLO DI FIA

DeA Capital Real Estate integra i seguenti principi di responsabilità applicabili ai FIA:

- **Attività escluse e linee guida per la selezione dei conduttori**

La SGR, attraverso i suoi fondi e le sue strategie di investimento, non investe in alcun progetto che coinvolga quanto segue:

- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali;
- lo sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale;
- la costruzione di nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

La SGR, inoltre, esclude dai propri Conduttori coloro che svolgano attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultino legate a:

- armi individuate e bandite da trattati e convenzioni internazionali;
- pornografia e prostituzione;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- con impatti negativi sulla fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

Tale elenco non è esaustivo e può essere esteso ad ulteriori attività escluse e/o proibite, come definito dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.

- **Processi di investimento**

L'approccio responsabile all'investimento si riflette in tutte le fasi del processo di investimento e creazione di nuovi prodotti, nelle fasi di valutazione/sviluppo e riqualifica, gestione e disinvestimento; la Società valuta i fattori ESG ed i rischi sostenibilità tenendo conto degli obiettivi e delle caratteristiche del FIA, della classificazione ESG nonché delle eventuali istanze provenienti dai sottoscrittori, anche potenziali, e dagli *stakeholder*.

In linea con i pilastri adottati dalla SGR e la Tassonomia europea sulle attività sostenibili, e al fine di ridurre i rischi di sostenibilità, tra cui quelli connessi all'obsolescenza degli immobili legata all'inefficienza energetica, particolare attenzione è posta, tra gli altri, ai seguenti profili:

- la mitigazione del cambiamento climatico e la capacità di adattamento allo stesso, anche mediante l'efficientamento energetico e la conseguente riduzione delle emissioni;
- l'uso sostenibile e la protezione delle risorse, sia in sede di progettazione sia di esecuzione dei lavori di sviluppo e ristrutturazione, anche mediante l'impiego di materiali sostenibili;
- la transizione verso l'economia circolare, con riferimento anche alla riduzione e al riciclo dei rifiuti, nonché la prevenzione e controllo dell'inquinamento;
- la protezione della biodiversità e della salute degli eco-sistemi, nella selezione dei siti, nella progettazione e nello sviluppo dei progetti immobiliari;
- il benessere, il *comfort* e la salute degli utenti degli edifici, in linea con le migliori pratiche di settore e al fine di garantire edifici che pongano al centro le persone;
- la sicurezza e il rispetto dei diritti dei lavoratori che intervengono nello sviluppo, nella riqualifica e nella manutenzione degli edifici;
- il coinvolgimento delle comunità locali, al fine di creare edifici che siano completamente integrati e che interagiscano con il contesto locale in cui sono inseriti;
- l'utilizzo delle migliori tecnologie all'avanguardia per monitorare e migliorare le *performance* degli *asset*.

- **Valutazione investimento**

Per le opportunità di investimento sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti in sede di *due diligence*, tenendo conto della classificazione del FIA, così da: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento e (iii) stimare l'impatto di suddetti rischi sul processo di creazione del valore. (iv) valutarne la coerenza rispetto alla classificazione definita.

- **Sviluppo e riqualificazione**

Per i progetti di sviluppo e di riqualificazione sono valutati i fattori ESG nelle scelte dei materiali e dei luoghi, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli *standard* di certificazioni e protocolli di sostenibilità ambientali volontari (e.g. LEED, BREEAM, ITACA, WELL, ecc.), di volta in volta adottati.

Inoltre, la SGR promuove la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali, che vedono il coinvolgimento e lo sviluppo delle comunità locali interessate (*housing sociale, cohousing* e residenze sociali per anziani, residenze per giovani, ecc.). L'attenzione si orienta anche negli impatti alle comunità locali, nelle attività collettive e ai servizi, con l'obiettivo di soddisfare i bisogni degli abitanti, nell'ottica di inclusione e valorizzazione dello spazio pubblico.

- **Gestione immobiliare**

Le metriche, i rischi e le opportunità ESG ritenuti materiali per l'investimento e rilevanti ai fini degli obblighi di trasparenza previsti dalla normativa di riferimento sono monitorati e considerati durante la gestione dell'*asset* e nella definizione degli obiettivi ESG. I piani degli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dei FIA, in linea con le loro strategie e classificazione ESG, evidenziano le migliorie che generano impatti positivi da un punto di vista ambientale o sociale.

Il miglioramento dell'efficienza ambientale degli immobili e della qualità degli ambienti (*comfort, benessere, salubrità, ecc.*) sono aspetti di primaria importanza nella definizione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei patrimoni dei FIA. L'ottimizzazione di questi aspetti viene effettuata sulla base di un'analisi dei costi/benefici generati, tenendo conto della disponibilità economica del FIA, delle richieste esplicitate dai sottoscrittori e dai conduttori nonché delle caratteristiche degli *asset* stessi e degli eventuali obiettivi e strategie ESG definite.

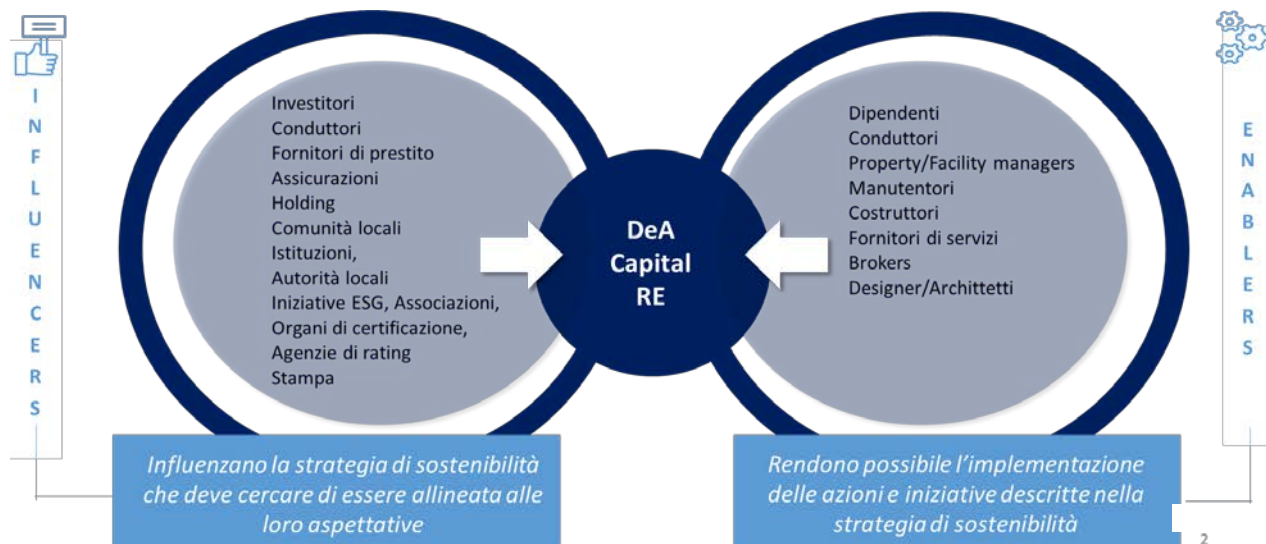
In occasione di interventi di manutenzione straordinaria viene valutata, tra le altre, la fattibilità tecnica, economica e finanziaria di dotare gli *asset* degli strumenti necessari per un monitoraggio dei consumi energetici, utili per ottimizzare i consumi energetici del patrimonio immobiliare dei FIA.

- **Disinvestimento**

Durante la fase di disinvestimento, ove ritenuto rilevante, le attività intraprese ai fini del miglioramento delle performance ESG dell'*asset* vengono rendicontate e valorizzate all'interno di documenti dedicati trasmessi ai potenziali acquirenti. Tale documentazione viene redatta mediante il supporto e la collaborazione con i *brokers*.

5. RAPPORTI CON GLI *STAKEHOLDERS*

DeA Capital Real Estate individua nei propri *stakeholders* (interni ed esterni) gli attori fondamentali per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità individuati attraverso l'implementazione della propria strategia, impegnandosi ad integrare gli aspetti ESG nell'attività di coinvolgimento degli stessi.



Al fine di avere una sensibilizzazione efficace ed efficiente sui temi ESG, la SGR focalizza la propria comunicazione e sensibilizzazione su più parti della catena del valore e quindi sia su soggetti interni che esterni. In particolare DeA Capital Real Estate si impegna:

- nei confronti dei **dipendenti**, a coinvolgere attivamente il proprio capitale umano nel percorso di miglioramento ed ottenimento degli obiettivi ESG, fornendo gli strumenti necessari per la comprensione e la gestione delle tematiche sulla sostenibilità e verificandone i risultato attraverso *survey* mirate;
- nei confronti dei **sottoscrittori dei FIA**, nel rispetto della normativa di riferimento e dell'interesse degli stessi, a comunicare gli obiettivi della strategia ESG e i fattori ad essa relativi nella documentazione gestoria dei FIA, nonché a dialogare costantemente con questi soggetti e i potenziali investitori al fine di anticipare e recepire eventuali richieste e istanze;
- a coinvolgere e sensibilizzare gli **outsourcer** di *property* e *facility management* incaricati dai FIA per le attività ed il monitoraggio delle tematiche ESG e in generale per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nelle strategie dei FIA, anche in funzione del loro ruolo di intermediario tecnico tra i conduttori e la SGR;
- a valutare le competenze della filiera dei **consulenti e fornitori** attraverso l'esame delle competenze ESG in fase di qualifica e selezione;
- a riconoscere il ruolo chiave svolto dai **conduttori** nell'implementazione delle strategie ESG: sia in qualità di fruitori degli edifici, che come *owner* della raccolta delle informazioni necessarie al miglioramento delle *performance* immobiliari. A tal fine, la SGR identifica idonee forme di sensibilizzazione dei conduttori in merito al corretto uso degli immobili dal punto di vista ambientale e di *comfort* degli utilizzatori, nonché di mantenimento delle variabili necessarie alle *performance* e/o certificazioni immobiliari eventualmente ottenute. Inoltre, la SGR promuove l'adozione dei "*green lease*" quale valido strumento di creazione di valore capace di allineare interessi e obiettivi tra conduttore e proprietario;
- a rafforzare l'interazione con le **banche**, valutando la possibilità di accedere a finanziamenti "*green*" che includano clausole contrattuali legate a specifici obiettivi ESG che possano impattare positivamente, anche in termini di riduzione degli oneri di finanziamento.

Per quanto riguarda la comunicazione con enti e soggetti esterni, DeA Capital Real Estate è impegnata: (i) nel percorso degli UN PRI che prevede un questionario annuale sulle performance ESG della SGR e (ii) alla partecipazione al *benchmark* ESG promosso da *Global Real Estate Sustainability Benchmarks* (GRESB), limitatamente ai FIA aderenti.

Infine, la SGR sostiene e partecipa attivamente ad iniziative del settore, della stampa specializzata, delle università, nonché delle associazioni di categoria di appartenenza, al fine di promuovere costantemente la sensibilizzazione ed informazione mirata alle tematiche ESG.

6. TRASPARENZA, COMUNICAZIONE E PROMOZIONE

Le performance ESG e i risultati delle azioni intraprese sia dalla SGR sia dai fondi in gestione sono comunicati agli Organi di Governance e, in coerenza con gli obblighi normativi in materia di trasparenza sulla sostenibilità (SFDR), agli *Stakeholder* interni ed esterni interessati.

6.1 A LIVELLO DI SGR

La SGR rende disponibile sul proprio sito la presente Politica, aggiornata tempo per tempo, contenente le linee guida adottate sulla sostenibilità, e le ulteriori comunicazioni previste dalla normativa in materia di trasparenza sulla sostenibilità:

- politiche di integrazione dei rischi di sostenibilità nel processo d'investimento;
- dichiarazioni circa l'approccio adottato con riferimento ai PAI nelle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità;
- coerenza della politica di remunerazione con i rischi di sostenibilità.

6.2 A LIVELLO DI FIA

In fase di avvio/commercializzazione dei FIA, l'informativa precontrattuale fornita ai potenziali sottoscrittori (i.e. documentazione di offerta), include informazioni specifiche circa gli obiettivi o le caratteristiche ESG dei Fondi, differenziate in base alla loro classificazione ESG.

Con cadenza periodica annuale, nelle Relazioni di gestione sono fornite informazioni circa l'attuazione delle strategie ESG e le relative *performance*, diversificate in funzione della loro classificazione ESG:

- per i FIA che promuovono caratteristiche ambientali o sociali ("Art. 8" ex SFDR, c.d. "*light green*"), la misura in cui le caratteristiche ambientali o sociali siano conseguite;
- per i FIA che si pongono obiettivi sostenibili ("Art. 9" ex SFDR, "*dark green*"), l'impatto complessivo correlato alla sostenibilità del Fondo e misurato mediante indicatori pertinenti.

7. FIRMA E PERIODICITÀ DI REVISIONE DELLA POLITICA

Le strategie adottate dalla SGR in tema ESG sono soggette a riesame annuale da parte del Consiglio di Amministrazione, al fine di assicurare la coerenza con eventuali nuove linee guida nonché tenendo conto dell'esperienza applicativa interna e delle prassi di mercato che verranno a maturare in materia.

Laddove si renda necessaria una revisione la Politica aggiornata viene approvata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore Delegato, attraverso il Responsabile della Funzione ESG Management e quello della Funzione Organizzazione.

DeA Capital Real Estate si impegna a mantenere informati e aggiornati gli *stakeholders* interni su eventuali aggiornamenti della Politica.

La presente Politica è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital Real Estate il 29 luglio 2021.