

**Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 - Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali sui siti web
"Sviluppo Italia Logistica 1"**

A) Sintesi

| | |
|--|--|
| Denominazione del FIA | "Sviluppo Italia Logistica 1 - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato" (il "FIA"). |
| Società di Gestione del Risparmio | DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (la "SGR"). |
| Investimento sostenibile | Non ha come obiettivo un investimento sostenibile. |
| Caratteristiche ambientali e/o sociali | <p>Ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protezione e ripristino biodiversità ed ecosistemi • Riduzione delle fonti di inquinamento • Transizione verso una economia circolare • Mitigazione dei cambiamenti climatici • Uso sostenibile e protezione delle acque • Ottenimento di <i>rating</i> e certificazioni ambientali indipendenti • <i>Stakeholder engagement</i> <p>Sociali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicurezza e benessere dei lavoratori |
| Strategia di investimento | Il FIA investe in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in OICR immobiliari o società immobiliari o altri beni, come contemplato dal regolamento di gestione del FIA (" Regolamento "), che promuovono, tra le altre, le caratteristiche sopra indicate. L'obiettivo principale del FIA è l'investimento in immobili aventi destinazione logistica da realizzare <i>ex novo</i> e/o riqualificare. |
| Quota degli investimenti | Investimenti con caratteristiche ambientali e sociali promosse in misura almeno pari al 65%. |
| Monitoraggio caratteristiche ambientali e/o sociali | Monitoraggio periodico da parte della SGR e valutazione indipendente tramite adesione annuale al <i>Global Real Estate Sustainability Benchmark</i> (GRESB). |
| Metodologie | Adozione di un <i>framework</i> basato su indicatori quali-quantitativi per misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal FIA. |
| Fonti e trattamento dei dati | I dati sono reperiti e gestiti dalla SGR, anche attraverso il supporto di soggetti terzi, anche non specializzati. Il ricorso a <i>database</i> /fonti pubbliche è limitato. |
| Limitazioni delle metodologie e dei dati | Attualmente, nel contesto del mercato immobiliare e finanziario, non esistono metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle <i>performance</i> ambientali e sociali degli immobili. |
| Due diligence | Le politiche di <i>due diligence</i> e di gestione dei rischi adottate dalla SGR integrano progressivamente la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG dei FIA in gestione. |
| Politiche di impegno | Politiche di impegno ed esclusione contenute nella <i>Policy</i> ESG della SGR, pubblicata sul sito <i>web</i> societario. |

B) Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

C) Caratteristiche ambientali e/o sociali del prodotto finanziario

Il FIA promuove le seguenti caratteristiche:

(a) ambientali:

- Protezione e ripristino biodiversità ed ecosistemi
- Riduzione delle fonti di inquinamento
- Transizione verso una economia circolare
- Mitigazione dei cambiamenti climatici
- Uso sostenibile e protezione delle acque
- Ottenimento di *rating* e certificazioni ambientali indipendenti
- *Stakeholder engagement*

(b) sociali:

- Sicurezza e benessere dei lavoratori

D) Strategia di investimento

Il FIA investe in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari o altri beni contemplati nel Regolamento, che promuovono, tra le altre, le caratteristiche indicate al paragrafo C. L'obiettivo principale del FIA è l'investimento in immobili aventi destinazione logistica da realizzare ex novo e/o riqualificare.

Il FIA intende promuovere la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari, attraverso l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità ambientali e sociali, in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (gli "SDG"), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia.

Le prassi di buona *governance* sono valutate esclusivamente in relazione agli investimenti immobiliari del FIA effettuati indirettamente per il tramite di società immobiliari o altri veicoli societari, con riferimento a tali società. In particolare, le prassi di buona *governance* di detti veicoli (come richiamate al punto 17 dell'art. 2 del Regolamento SFDR) sono valutate sulla base di: strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali, anche al fine di ridurre sostanzialmente la corruzione attiva e passiva in tutte le loro forme, nonché a fini di *compliance* fiscale, legale e in materia di antiriciclaggio.

E) Quota degli investimenti

Il FIA investe in progetti immobiliari capaci di promuovere caratteristiche ambientali e sociali, senza effettuare investimenti sostenibili, in misura almeno pari al 65%.

Gli investimenti del patrimonio del FIA sono effettuati negli immobili che rientrano nella strategia di investimento del FIA stesso sia direttamente sia indirettamente, ovvero sia per il tramite di società immobiliari, fondi di investimento alternativi o altri veicoli costituiti a tal fine.

Il FIA può effettuare, nei limiti della restante porzione e nel rispetto del Regolamento stesso, investimenti accessori o complementari rispetto a quelli "tipici" allineati alle caratteristiche sociali e ambientali.

F) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali

Il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal FIA è misurato, monitorato e valutato, su base continuativa, nelle varie fasi gestorie con cadenza periodica almeno annuale, dalle competenti strutture della SGR attraverso alcuni driver / indicatori di sostenibilità, definiti in coerenza con la metodologia adottata e la strategia del FIA.

Il FIA, entro 36 mesi dall'avvio della relativa operatività, aderirà al *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), al fine di ottenere un *rating* che valuta e mappa annualmente il grado di integrazione e gestione dei fattori ESG del patrimonio del FIA stesso attraverso una valutazione terza ed indipendente basata su *standard* internazionali e sul confronto con altri partecipanti.

Le informazioni relative alla misura in cui le caratteristiche ambientali e sociali sono conseguite saranno altresì rese note nelle relazioni periodiche di cui all'art. 11(2) del Regolamento SFDR.

G) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali e/o sociali

La SGR adotta un apposito framework basato su un set univoco di indicatori ESG quali-quantitativi (sulla base del tipo di driver) volto a misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal FIA (il "**Framework**") nelle varie fasi gestorie.

Gli indicatori ESG più pertinenti, in base alla strategia e alle caratteristiche del FIA, sono di volta in volta selezionati tra quelli indicati, a titolo di esemplificativo, nella tabella di seguito.

| Ambientali | | Sociali |
|---|---|---|
| Sviluppo/Rigenerazione | Gestione degli Asset | |
| <ul style="list-style-type: none"> Bonifiche e decontaminazioni ambientali Protezione e/o ripristino dei siti storici e naturali Basso impatto ambientale Materiali e filiera produttiva breve Requisiti per i rifiuti da cantiere Consumi nelle attività di cantiere (idrici ed energetici) Piani di Capex ESG Gestione ambientale e di sicurezza nei cantieri | <ul style="list-style-type: none"> Efficienza energetica (APE/EPC) Presenza di energia rinnovabile Consumi energetici e idrici Emissioni nocive (GHG) <i>Green leases</i> e/o <i>green loans</i> Piani di Capex ESG Certificazioni <i>Green</i> (LEED, BREEAM, ecc.) | <ul style="list-style-type: none"> <i>Social housing</i> (nuclei familiari in situazione di disagio economico, studentati, <i>senior living</i>, ecc.) strutture sanitarie, ecc. Accessibilità per le persone Opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità Riqualificazione/creazione di aree verdi e piantumazioni Piste ciclabili e stazioni di ricarica elettrica Aree dedicate al benessere psico-fisico degli utenti Certificazioni di <i>well-being</i> (WELL, Fitwel, ecc.) Certificazioni di connettività e capacità intelligenti <i>Social Score</i> fornito emesso da un <i>advisor</i> indipendente |

Il Framework è definito e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa vigente, agli standard e alle best practices internazionali di riferimento.

H) Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni necessari al fine di valutare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali (es. certificazioni, consumi energetici, emissioni, ecc.) sono raccolti direttamente dalla SGR, anche tramite l'impiego di appositi *tool*, o indirettamente con il supporto di soggetti terzi, anche non specializzati (es.: *tenant*, *property* e *facility manager*, ecc.). Inoltre, in misura limitata e ove possibile, la SGR può avvalersi di *database* e fonti pubbliche (es. catasto, Agenzia delle Entrate, ecc.).

La SGR adotta, in maniera progressiva, politiche per la raccolta, analisi e gestione dei dati afferenti alle tematiche ESG, che ne garantiscano qualità, adeguatezza, completezza e solidità nel tempo.

La SGR adotta *policy* e meccanismi di controllo volti a tutelare la *privacy* di tutti soggetti coinvolti e l'operatività de FIA, in conformità con quanto previsto dalla normativa in materia di trattamento dei dati personali.

La SGR di norma non utilizza stime ai fini della misurazione del raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali del FIA. Solo nella misurazione dei consumi (idrici ed energetici, anche necessari al calcolo delle emissioni GHG), nei casi in cui gli stessi siano

disponibili in maniera parziale (ad esempio, a causa della indisponibilità delle bollette relative ad alcune mensilità di rendicontazione), la SGR ha definito apposite metodologie di stima, che tengono conto sia di approcci statistici (es. interpolazione o regressione lineare) che parametrici (es. utilizzo dei consumi riferiti allo stesso mese di anni precedenti). Le metodologie utilizzate e la percentuale dei dati stimati sono opportunamente evidenziati nelle disclosure periodiche, come richiesto dalla normativa e dalle Autorità di Vigilanza.

Inoltre, per la definizione della Classe dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) di un immobile, in presenza di più APE disponibili a livello di singole unità immobiliari, la SGR ha definito una metodologia atta a determinare l'APE complessivo associabile all'intero immobile, attraverso una media ponderata che tiene conto, anche, delle superfici.

Per i parametri connessi agli sviluppi/riqualificazioni immobiliari si fa riferimento alla documentazione elaborata in sede di progettazione.

I) Limitazioni delle metodologie e dei dati

In termini generali, si evidenzia che, attualmente, nel contesto del mercato immobiliare e finanziario italiano, non esistono metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle *performance* ambientali e sociali degli immobili. Pertanto, la metodologia adottata dalla SGR, e descritta alla precedente sezione G, si basa sulle analisi svolte dalla SGR in relazione alle caratteristiche dei FIA in gestione e sui limitati *benchmark* disponibili a livello internazionale in materia di sostenibilità, tra cui rientrano il menzionato GRESB e gli *standard* normativi a livello europeo (es. Tassonomia), che sono ancora in fase di parziale definizione.

La valutazione delle caratteristiche ambientali e sociali viene svolta anche sulla base di dati e informazioni (es. bollette energetiche, prospetti di sintesi, ecc.), fornite da soggetti terzi non specializzati titolari dei dati (es. *tenant*, *property* e *facility manager*, ecc.), che non adottano procedure di controllo o di *audit* standardizzate.

La SGR monitora costantemente le evoluzioni normative e di mercato al fine di garantire che la propria metodologia di valutazione sia aggiornata e allineata rispetto alle migliori pratiche di mercato nonché adeguata ai fini della valutazione delle caratteristiche ambientali e sociali dei FIA in gestione. Inoltre, la SGR ricorre alla valutazione indipendente del GRESB al fine di corroborare le proprie analisi e confrontarsi con il mercato di riferimento.

In relazione alle informazioni fornite da soggetti terzi non specializzati, la SGR adotta tutte le cautele necessarie al fine di valutarne la completezza, nonché l'esistenza di eventuali incongruenze o anomalie di rilievo.

J) Due diligence

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. Tra i profili che la SGR integra progressivamente nelle valutazioni di rischio dei propri investimenti rientrano, *inter alia*, i seguenti:

- in relazione alla localizzazione dell'investimento, i rischi naturali, di contaminazione dei siti e relativi alla perdita di *habitat* e biodiversità;
- con riferimento ai parametri ambientali degli edifici, le valutazioni di rischio includono i materiali da costruzione e la sicurezza degli edifici, la loro resilienza, le emissioni di gas a effetto serra, l'approvvigionamento energetico e idrico e la gestione efficiente dei rifiuti e delle fonti di energia e acqua;
- con riferimento al contesto sociale in cui si trovano gli immobili, particolare attenzione è posta ai trasporti, agli impatti socioeconomici sulle comunità e sul contesto di riferimento.

Le politiche di *due diligence* e di gestione dei rischi adottate dalla SGR, anche per i propri FIA, sono oggetto di apposite verifiche da parte delle competenti strutture e delle funzioni di controllo preposte, coerentemente con quanto indicato nella normativa interna di riferimento.

K) Politiche di impegno

Le Politiche di impegno ed esclusione, tempo per tempo aggiornate, sono contenute nella *Policy* ESG della SGR, pubblicata sul sito *web* societario (<https://www.deacapitalre.com/governance-e-strategie/>).

Tracciatura modifiche

| | |
|------------|---------------|
| 26/09/2025 | Prima stesura |
|------------|---------------|