

Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 - Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web

“DeAREIF I SICAV-RAIF”

A) Sintesi

Denominazione del Fondo	“DeAREIF I SICAV-RAIF” Fondo di investimento immobiliare alternativo chiuso riservato di diritto lussemburghese (il “FIA”).
Società di Gestione del Risparmio	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (la “SGR”).
Nessun obiettivo di investimento sostenibile	Non ha come obiettivo un investimento sostenibile.
Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario	Ambientali: (a) mitigazione dei cambiamenti climatici; (b) miglioramento dell'efficienza energetica; (c) riduzione emissioni e inquinamento. Sociali: (a) assicurare salute e sicurezza popolazione interessata; (b) incrementare abitabilità e qualità spazi interni; (c) garantire elevato <i>standard</i> di <i>comfort</i> per beneficiari.
Strategia di investimento	Il FIA investe nel settore <i>build to core</i> , principalmente in immobili ad uso ufficio e, in via residuale, in immobili ad uso alberghiero, <i>retail</i> e in altre <i>asset class</i> , in città primarie paneuropee strategiche.
Quota degli investimenti	Investimenti con caratteristiche ambientali e sociali promosse in misura almeno pari al 65%.
Monitoraggio caratteristiche ambientali 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	Lista di esclusioni in relazione a tipologia investimenti e locatari.

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 o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- (a) **ambientali**: la mitigazione dei cambiamenti climatici, il miglioramento dell'efficienza energetica e la conseguente riduzione delle emissioni e dell'inquinamento, attraverso la riqualificazione/riposizionamento e valorizzazione degli immobili.
- (b) **sociali**: elevati *standard* di sicurezza nell'attività di costruzione e gestione dell'immobile per assicurare la salute e la sicurezza della popolazione interessata nonché per incrementare l'abitabilità e la qualità degli spazi interni, unitamente ad un elevato *standard* di *comfort* per i futuri beneficiari.

D) Strategia di investimento

L'obiettivo principale del Fondo sarà quello di investire nel settore *build to core*, principalmente in immobili ad uso ufficio e, in via residuale, in immobili ad uso alberghiero, *retail* e in altre *asset class*, in città primarie paneuropee strategiche con fondamentali solidi (ad es. assorbimento, crescita degli affitti in accelerazione, volume delle transazioni), al fine di disporre di una combinazione che benefici di diversi cicli di mercato.

Infine, il Fondo investirà residualmente in impianti di energia rinnovabile, esistenti o da costruirsi, per compensare il consumo energetico degli immobili detenuti dal Fondo e derivanti da fonti non rinnovabili.

Il Fondo promuoverà 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 Fondo 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 Fondo investe in progetti immobiliari capaci di promuovere caratteristiche ambientali e sociali, senza effettuare investimenti sostenibili.

Il patrimonio del Fondo è investito, direttamente o indirettamente, in misura almeno pari al 65% in beni immobili già realizzati e che possono necessitare di interventi di risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione o restauro, con destinazione d'uso principale uffici, e, in via residuale, alberghiero, *retail* e altre *asset class*, e/o da destinare a tali usi mediante

apposito sviluppo o riqualificazione degli stessi, prevedendo pertanto un cambio di destinazione d'uso. I primi devono tenere conto degli eventuali vincoli derivanti dalla strategia di investimento del Fondo, che mira a investire in città primarie paneuropee, comprese le località storiche, e pertanto in beni storici potenzialmente soggetti a vincoli artistici.

Il Fondo investirà residualmente in impianti di energia rinnovabile, esistenti o da costruirsi, al fine di compensare i consumi energetici degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo derivanti da risorse non rinnovabili.

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

Il Fondo può effettuare, nei limiti della restante porzione e nel rispetto del *private placement memorandum* del Fondo stesso, investimenti accessori o complementari rispetto a quelli allineati con caratteristiche ambientali e sociali.

F) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal FIA è misurato, monitorato e valutato, su base continuativa, nelle varie fasi gestorie (*ex ante* ossia in investimento, di riqualificazione, di gestione/locazione) 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, inoltre, 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 Fondo 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 o sociali

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

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 esemplificativo, nella tabella di seguito.

Ambientali		Sociali
Sviluppo / Rigenerazione	Gestione degli Asset	
Bonifiche e decontaminazioni ambientali	Efficienza energetica (APE/EPC)	- Social housing per nuclei familiari in situazione di disagio economico - Accessibilità per le persone

Ambientali		Sociali
Sviluppo / Rigenerazione	Gestione degli Asset	
• 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	• Presenza di energia rinnovabile • Consumi energetici e idrici • Emissioni nocive (GHG) • Green leases e/o green loans • Piani di Capex ESG • Certificazioni Green (LEED, BREEAM, etc.)	• 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 dell'utente • Certificazioni di well-being (WELL, Fitwell, etc.) • Edifici con certificazioni di connettività e capacità intelligenti • Context Score

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 non utilizza stime ai fini della misurazione del raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali del FIA.

I) Limitazioni delle metodologie e dei dati

In termini generali, si evidenzia che, attualmente, nel contesto del mercato immobiliare e finanziario, 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

Il FIA 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 vietate da trattati e convenzioni internazionali;
- pornografia e prostituzione;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova l'immobile;
- impatti negativi sulla fauna selvatica in via di estinzione o protetta.