

Il nostro percorso verso la sostenibilità

DeA Capital Real Estate SGR



ESG REPORT 2021



HIGHLIGHTS

- Lettera dell'Amministratore Delegato
- Lettera della Responsabile ESG Management
- ESG Highlights
- Il gruppo De Agostini
- La Piattaforma DeA Capital
- DeA Capital Real Estate in sintesi
- I nostri investitori

UN'AZIENDA RESPONSABILE

- Gli Organi di Governance 11
- I Comitati endoconsiliari 12
- La struttura organizzativa 13
- Ruoli e responsabilità ESG 14
- Governance ed etica del business 15
- L'impatto ambientale societario 16
- Persone, welfare e formazione 18
- Un gruppo responsabile 21



IL NOSTRO FRAMEWORK ESG

- I principi ESG 24
- Strategie e obiettivi ESG 25
- Le esclusioni 26
- Il contributo agli SDGs 27
- Il percorso sui temi ESG 28
- L'approccio metodologico 29
- Il Tool ESGM 30



LA SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

- Highlights ESG dei Fondi 34
- Il Rating GRESB 35
- Certificazioni immobiliari 36
- Alcuni esempi 40



NEXT STEPS

Lettera dell'Amministratore Delegato

Cari stakeholders, cari lettori,

è con un certo grado di soddisfazione e di orgoglio che vi presentiamo questo documento che non rappresenta solo un report tecnico, ma che ha l'ambizione di parlarvi di noi, di quello che siamo, di ciò che facciamo e della passione che ogni giorno riponiamo nel nostro lavoro. Veniamo da due anni in cui la vita delle persone è cambiata in tutto il mondo, dove le nostre agende sono state scandite dall'andamento dei contagi, dove abbiamo imparato a vedere le nostre città deserte e a lavorare da casa.

Eppure, siamo stati in grado di organizzarci, di gestire il nostro lavoro e di costruire una risposta ordinata.

La società con grande maturità e professionalità è riuscita ad ottenere risultati davvero notevoli. Un esempio su tutti: nel 2021 abbiamo concluso acquisizioni per 970 milioni€ e venduto più di 400 milioni€ di asset, facendo segnare un'operatività complessiva di quasi un miliardo e mezzo di €. Negli ultimi tre anni abbiamo investito in ristrutturazioni del nostro portafoglio oltre 800 milioni di € che vogliono dire, riqualificazione di intere aree delle città, volano per l'industria dell'edilizia e posti di lavoro.

DeA Capital Real Estate SGR è oggi un asset manager il cui mercato di riferimento è quello europeo. Più della metà del capitale investito nelle nostre operazioni è di provenienza estera. Siamo già operativi in Europa con quattro società a marchio DeA Capital Real Estate, in Francia, Penisola Iberica, Polonia e Germania.

Questa per noi è la sfida del futuro, sempre all'insegna dell'innovazione e con un impegno costante per la sostenibilità. Abbiamo immediatamente aderito ai principi del PRI dal 2019, così come abbiamo partecipato alla valutazione GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) già dal 2020 perché volevamo essere valutati da un soggetto indipendente che, a livello mondiale, misura le politiche ESG delle società immobiliari e dei prodotti gestiti. Nel 2021 abbiamo sottoposto al rating 14 dei nostri fondi di investimento, ottenendo buoni risultati e miglioramenti nei Fondi già partecipanti.

Sulle tematiche **ESG** ho maturato da tempo una mia personale interpretazione: **molti si concentrano sulla lettera E di environmental, altri sulla G di governance, ma pochi, soprattutto nel settore del real estate, sulla S di social**, cioè sull'impatto che generiamo nei quartieri dove operiamo, nelle città dove realizziamo i nostri progetti di sviluppo immobiliare. Social per me vuol dire economia reale.

Sono convinto che **le tematiche ESG** non rappresenteranno solo una moda passeggera o una intuizione del marketing, ma **saranno la vera linea di indirizzo su cui impegnare le politiche di gestione e valorizzazione degli investimenti in portafoglio**. Ritengo che sia sempre più necessario cercare di coniugare la finanza immobiliare con lo sviluppo del

territorio e con la crescita sostenibile dell'economia reale. Abbiamo tutti un tema di consumo energetico e di riduzione degli impatti ambientali con cui fare i conti. E non sto parlando del nostro futuro, sto parlando del nostro presente.



Emanuele Caniggia
Amministratore Delegato



Lettera della Responsabile ESG Management

La nostra azienda, così come tutto il settore immobiliare, ha sempre tenuto in considerazione la sostenibilità e la trasparenza del proprio business, ma dal 2019 ha deciso di cambiare passo ed esplicitare in modo chiaro come intende contribuire positivamente alle principali sfide che il nuovo millennio ci chiede di affrontare.

DeA Capital Real Estate SGR, unitamente al gruppo di appartenenza, **ha deciso infatti di impegnarsi direttamente verso un cambio epocale di impostazione del proprio business**, allineandosi con un contributo positivo agli obiettivi che il nostro paese, l'Europa ed il mondo intero deve affrontare per raggiungere la stabilità delle nostre economie con un impatto positivo verso l'ambiente e le persone che lo abitano.

Siamo, quindi, molto orgogliosi di presentare al mercato il nostro primo report sulla sostenibilità, frutto di un'attività di assesment ed implementazione partita tre anni fa.

L'attività di questi primi anni è stata impegnativa e faticosa e la sfida è appena partita e non è ancora vinta, ma attraverso questo primo documento abbiamo l'ambizione di mostrare al mercato i risultati ottenuti attraverso le analisi effettuate e gli obiettivi definiti nel nostro piano di azione ESG.

Il percorso è cominciato **creando il ruolo di ESG Manager a testimonianza dell'importanza dei temi e dell'impegno che la nostra SGR intende perseguire.**

Ci siamo, concentrati sul coinvolgimento e sulla formazione dei nostri dipendenti, nostri primi stakeholder, ma abbiamo allo stesso modo, rivolto una grande attenzione al mercato, coinvolgendo e sviluppando un dialogo ed uno scambio sui temi della sostenibilità con tutte le parti esterne interessate: dai sottoscrittori dei nostri prodotti, ai tenant fruitori dei nostri immobili, all'immensa filiera di fornitori del settore.

Abbiamo definito il framework di valutazione dei nostri asset ed integrato strumenti e metodologie, il tutto condividendo e confrontandoci con i nostri competitors: credo, infatti, fermamente che solo un mercato maturo, consapevole, che parta dalle stesse competenze possa permettere a noi ed al mercato di raggiungere obiettivi sempre più ambiziosi.

La strada è ancora lunga, le variabili e le metodologie ancora immature, ma **solo guardando avanti e continuando con l'impegno di questi anni potremo aumentare il perimetro dei nostri prodotti ESG**

e rafforzare gli obiettivi posti puntando ad un miglioramento continuo e prolungato, che porterà beneficio al nostro lavoro ma soprattutto alle nuove generazioni.



Anna Maria Pacini
Responsabile ESG Management



ESG Highlights



Contratti per la fornitura di energia da fonti rinnovabili per entrambi gli uffici di Milano e Roma



Progetti "Green" per ridurre i consumi di carta e acqua in plastica nelle proprie sedi



Partecipazione alle valutazioni GRESB con 14 FIA, per un OMV di oltre 2 miliardi di euro



Nei FIA gestiti sono presenti 21 edifici certificati LEED Gold e 8 immobili pre-certificati Gold o superiore



Valutazione in via sperimentale del Transition Risk tramite metodologia CRREM Project



58% di presenza femminile tra i dipendenti



NEXT Project (New Empowerment x Talent)



DeA RE ha lanciato una partnership con il MIP di Milano per assegnare borse di studio agli studenti della Finanza Sostenibile



DeA RE si avvale di Nomisma per una valutazione indipendente dell'attrattività sociale degli immobili



DeA RE promuove attraverso n. 3 Fondi di Social Housing iniziative per il sostegno alle famiglie in grave disagio economico



DeA RE è firmataria dei PRI e membro del Forum per la Finanza Sostenibile



DeA RE ha definito una Policy e un Action Plan triennale sui temi ESG



Il 100% degli Organi di Governance e dei dipendenti ha ricevuto formazione su temi ESG

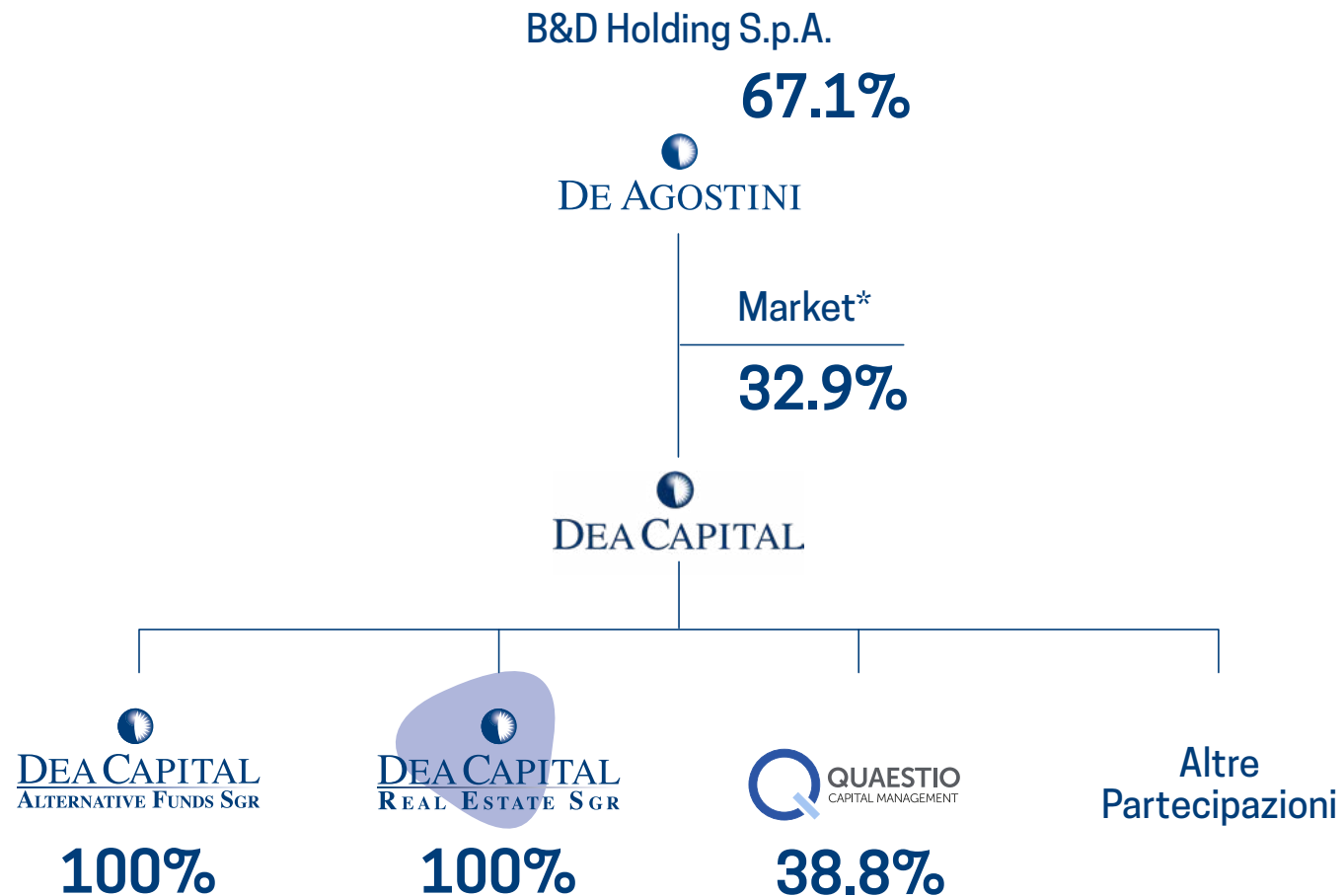


Il 43% del Board è composto da amministratori indipendenti e il 29% da donne



34% degli impiegati ha un MBO con obiettivi ESG (tutta la prima linea di riporto all'AD)

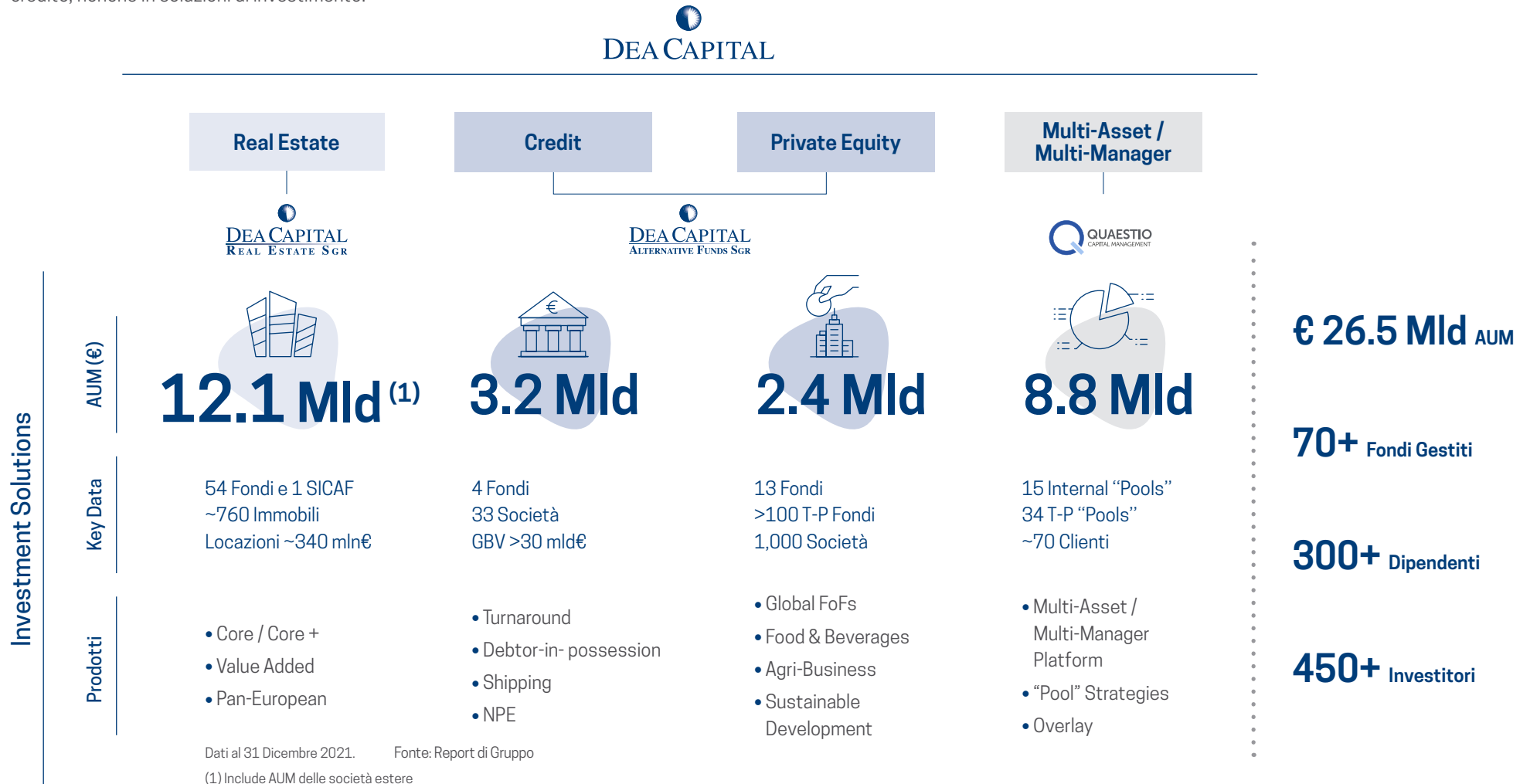
Il gruppo De Agostini



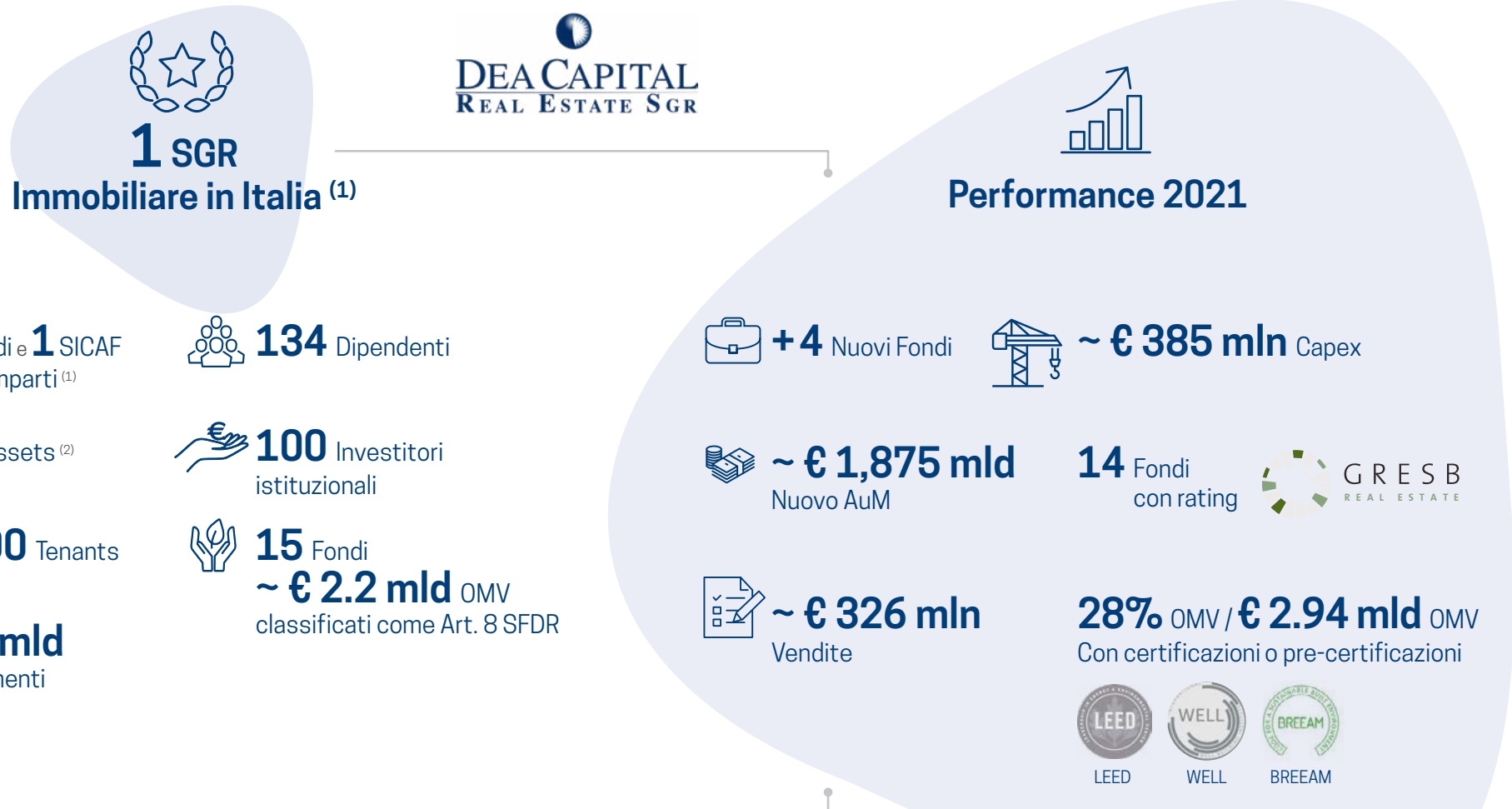
* Include il 2,2% di azioni proprie di Dea Capital al 31/12/21

La Piattaforma DeA Capital

DeA Capital è il principale gestore italiano indipendente di asset alternativi con € 26,5 miliardi di AUM, oltre 450 investitori istituzionali e HNWI serviti; e un'ampia gamma di soluzioni di investimento. Il Gruppo è complessivamente impegnato nella promozione, gestione e valorizzazione di fondi di investimento nel settore immobiliare, nel private equity e nel credito, nonché in soluzioni di investimento.



DeA Capital Real Estate in sintesi



1. Dati al 31 dicembre 2021
2. Includendo sia interi edifici che porzioni

I nostri investitori

Storicamente DeA Capital RE si è rivolta in prevalenza agli investitori italiani (circa l'80%), sia istituzionali che di altro profilo (es. fondazioni e casse di previdenza), che ancora oggi rappresentano la larga maggioranza dei sottoscrittori dei FIA in gestione agli investitori italiani. Negli anni più recenti la SGR, anche grazie alle evoluzioni normative (i.e. Direttiva AIFMD), ha esteso l'attività di *fund raising* anche ad investitori internazionali, stabiliti nei principali Paesi europei, che hanno dimostrato interesse crescente per il nostro paese e in particolare per gli investimenti alternativi.

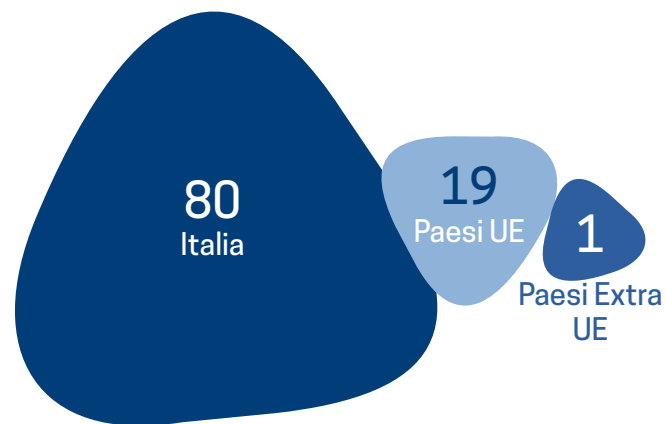
In DeA Capital RE ha rivestito sempre **un ruolo centrale la capacità di comprendere le esigenze degli investitori e di comunicare al tempo stesso la visione della Società** e del Gruppo DeA Capital, in modo da realizzare progetti di investimento in grado di creare valore per tutti gli stakeholder coinvolti. Tale caratteristica è diventata ancora più rilevante nel contesto di mercato che stiamo vivendo, caratterizzato da elevate incertezza e volatilità, in cui diventa **fondamentale la capacità di orientare gli investitori e guidarli nella selezione di soluzioni di investimento adeguate alle proprie esigenze**.

DeA Capital RE ha tra i suoi obiettivi l'engagement attivo dei propri sottoscrittori, parte sempre più integrante del nostro dialogo con gli investitori sono i temi legati alla sostenibilità ed ai fattori ESG che sono tenuti in considerazione, con modalità differenziate in base al prodotto, per tutte le nuove soluzioni di investimento che proponiamo e per i prodotti in gestione di recente istituzione.

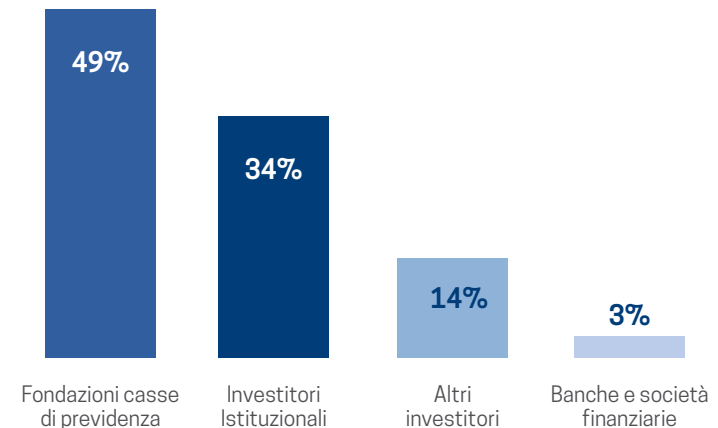
Il confronto con gli investitori avviene con diverse modalità che includono incontri dedicati e l'organizzazione e/o la partecipazione a *roadshow* nazionali e internazionali, come ad esempio il MIPIM, nonché incontri diretti mirati ad approfondire le strategie ESG dei propri prodotti.

Distribuzione investitori per Area Geografica

Numero sottoscrittori



Distribuzione AUM per Profilo investitore





UN'AZIENDA RESPONSABILE

- Gli Organi di Governance 11
- I Comitati endoconsiliari 12
- La struttura organizzativa 13
- Ruoli e responsabilità ESG 14
- Governance ed etica del business 15
- L'impatto ambientale societario 16
- Persone, welfare e formazione 18
- Un gruppo responsabile 21

Gli Organi di Governance

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 consiglieri, di cui 3 in possesso dei requisiti di indipendenza. Il Consiglio di Amministrazione è investito di ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Emanuele Caniggia	Amministratore Delegato <i>Most senior decision-maker on ESG</i>
Manolo Santilli	Consigliere
Stefania Boroli	Consigliere
Lidia Caldarola	Consigliere Indipendente
Gianandrea Perco	Consigliere
Severino Salvemini	Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale rappresenta l'organo statutario deputato al controllo della Società, ed è composto da 3 sindaci effettivi e 2 supplenti. La nomina del Collegio Sindacale spetta all'Assemblea se non diversamente previsto dalla normativa di riferimento.

Gian Piero Balducci	Presidente
Barbara Castelli	Sindaco Effettivo
Annamaria Esposito Abate	Sindaco Effettivo

Organismo di Vigilanza

L'Organismo di Vigilanza è nominato dal Consiglio di Amministrazione e composto da 3 membri in possesso di requisiti di autonomia, indipendenza e professionalità. L'OdV è dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo ed ha il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello 231 nonché di curarne l'aggiornamento.

Maurizio Bortolotto	Presidente
Davide Bossi	Membro
Luca Voglino	Membro

Diversità di Genere nel CdA



Per garantire comportamenti etici, rispetto delle leggi e affidabilità complessiva della Società, DeA Capital Real Estate SGR ha adottato un **Codice Etico e un Modello di Controllo ex D.Lgs. 231/2001**.

Inoltre, in ottemperanza a quanto richiesto dalla **Direttiva 2014/65/UE** relativi ai mercati degli strumenti finanziari (c.d. **MiFID II**) per garantire e promuovere la trasparenza, DeA Capital Real Estate SGR:



- Ha adottato una **politica sui conflitti di interesse** per la gestione di operazioni eseguite con parti correlate e/o in via potenziale conflitto d'interesse



- Pubblica un **documento informativo** ai sensi del Regolamento sugli intermediari adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 e ss emendamenti e integrazioni.

I Comitati endoconsiliari

Comitato Rischi e Controlli

Il Comitato Controllo e Rischi - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - ha funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di controllo interno e gestione dei rischi della SGR e dei FIA. Si esprime inoltre su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Lidia Caldarola	Membro Indipendente
Gianandrea Perco	Membro

Comitato Remunerazioni

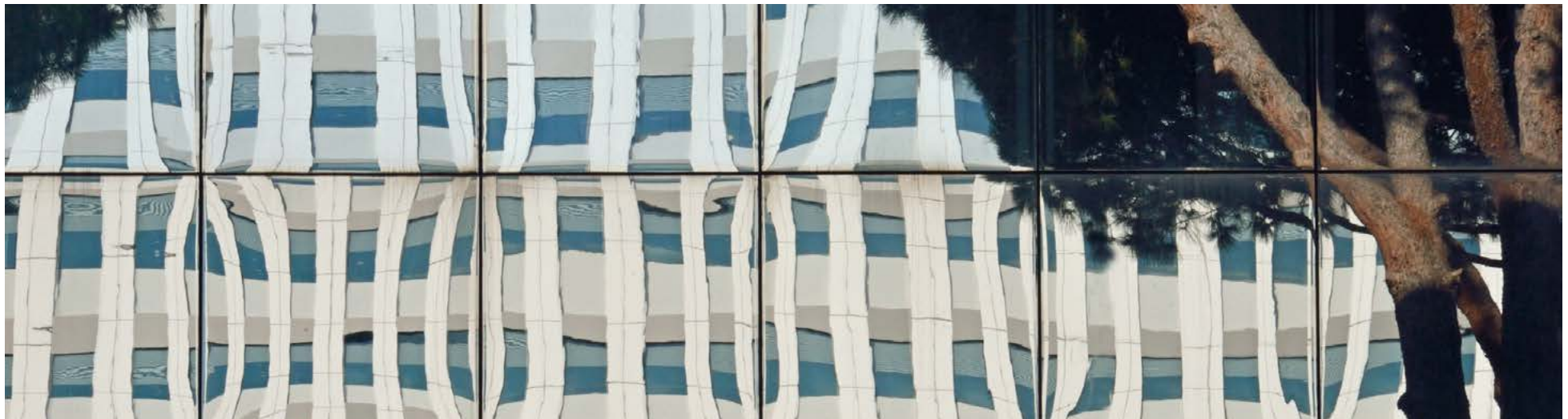
Il Comitato per la Remunerazione - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - assiste il Consiglio di Amministrazione in merito alle politiche di remunerazione e incentivazione adottate dalla Società. In tale contesto, esamina e formula proposte e raccomandazioni generali in relazione ai sistemi di remunerazione ed incentivazione dei Consiglieri e del personale più rilevante con responsabilità strategiche e capacità di incidere sul profilo di rischio della SGR e dei FIA in gestione.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Lidia Caldarola	Membro Indipendente
Manolo Santilli	Membro

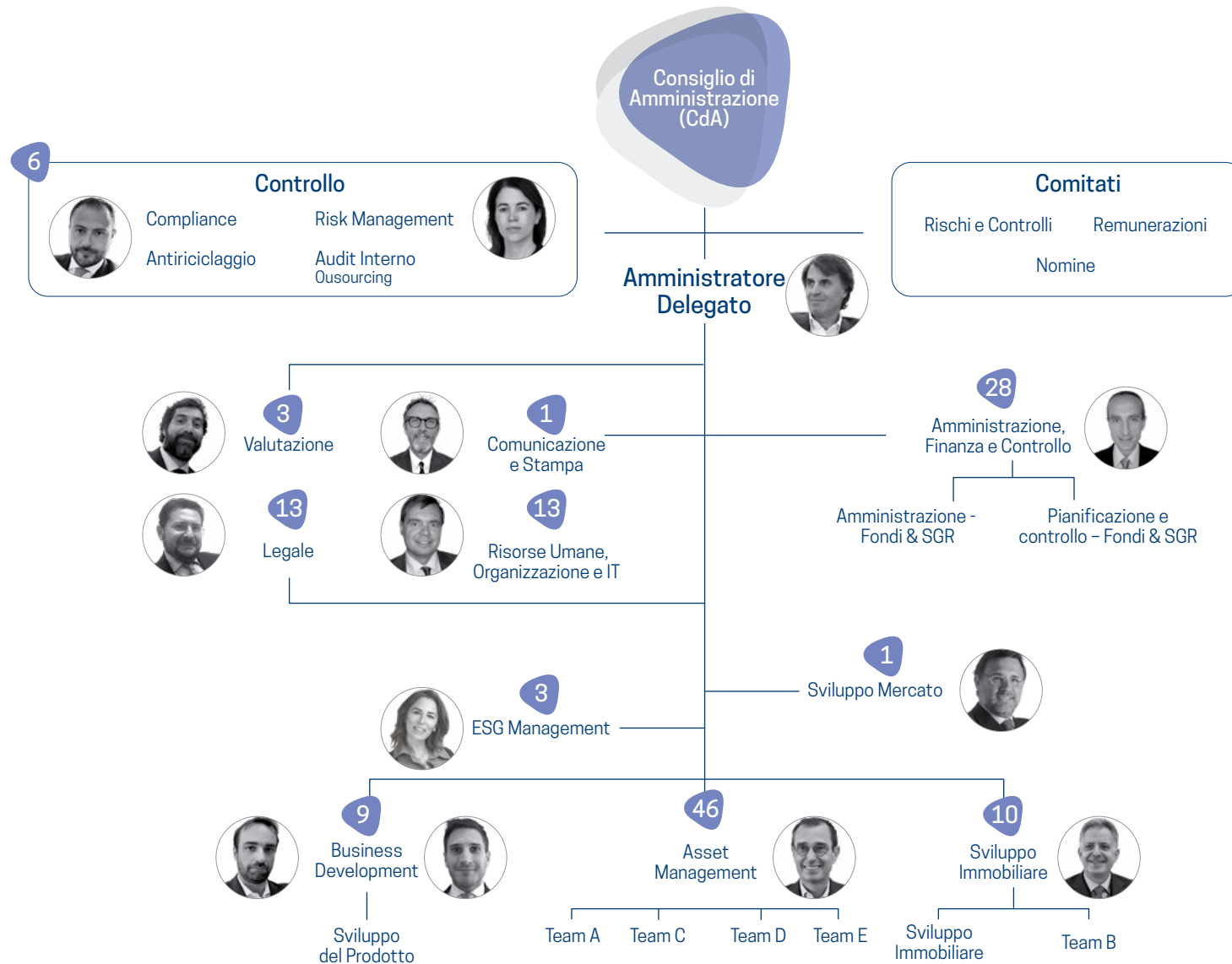
Comitato Nomine

Il Comitato Nomine - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - supporta il Consiglio di Amministrazione nella nomina e cooptazione dei consiglieri, nel processo di autovalutazione del medesimo Organo e nella verifica dell' idoneità dei componenti dello stesso.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Stefania Boroli	Consigliere
Severino Salvemini	Consigliere Indipendente



La struttura organizzativa



Ruoli e responsabilità ESG

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

Consiglio di Amministrazione

Definisce le politiche ESG ed approva la Policy e la classificazione dei prodotti prevista dalla SFDR.

Comitati Interni

Valutano e monitorano i fattori ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione.

Amministratore Delegato

È responsabile della supervisione e dell'attuazione delle strategie ESG e garantisce il processo decisionale sulle relative tematiche.

Funzione ESG Management

- Agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG e cura i rapporti con gli *stakeholders* interni ed esterni, raccogliendone le istanze.
- Pone in essere iniziative per il miglioramento delle performance ESG dell'efficacia nell'applicazione dei principi di sostenibilità.
- Propone e coordina le implementazioni operative per l'integrazione dei principi ESG nei processi e nella Normativa Interna.
- In coordinamento con le Direzioni/Funzioni di business, definisce la classificazione dei prodotti ai fini SFDR, coordina la raccolta dei dati e redige la reportistica periodica sui temi ESG prevista dalla Normativa Interna ed esterna.

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.

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 e i Responsabili della Funzione Business Development sottopongono la proposta di classificazione dei prodotti al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione.

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.

Funzioni di Controllo

Estendono le loro attività sulla strategia ESG e contribuiscono alla raccolta delle informazioni necessarie alla compilazione della relativa reportistica.

Governance ed etica del business

Policy, Procedure e codici di comportamento

La SGR **promuove comportamenti improntati all'etica, alla legalità e alla trasparenza in tutte le attività aziendali** e in special modo nella gestione delle relazioni con i clienti, il personale e tutti gli stakeholder rilevanti.

A tal fine, la SGR si è **dotata di un framework di controllo interno e gestione dei rischi che risponde alle migliori prassi internazionali in materia di governance e tiene conto della normativa di vigilanza europea** (es. AIFMD, MiFID, AML-CFT, ecc.), garantendo una corretta gestione dei conflitti d'interesse e dei rischi aziendali ivi inclusi quelli legati al riciclaggio ed al terrorismo.

Con riferimento al D. Lgs. 231/2001, relativo alla responsabilità amministrativa delle società, la SGR ha adottato un Modello che **prevede appositi presidi organizzativi volti ad ostacolare la commissione di reati di natura penale nell'ambito dell'attività di impresa e ha definito una procedura di whistleblowing al fine di raccogliere, anche in forma anonima, eventuali segnalazioni** in merito a criticità riscontrate e/o a potenziali violazioni della normativa interna ed esterna, anche con riferimento ai profili ESG.

Particolare attenzione è poi riservata alla **selezione delle controparti con cui DeA Capital RE opera** (fornitori, partner, outsourcer) **e alla verifica dei requisiti di accreditamento** (solidità economico-patrimoniale, regolarità contributiva e fiscale, abilitazioni professionali, rispetto di standard e requisiti ESG, adozione di un codice etico, ecc.).

La SGR inoltre pone particolare attenzione nel garantire l'**efficienza dei sistemi di gestione e la sicurezza dei dati** che gestisce al fine di tutelare la privacy di tutti soggetti coinvolti.

CORPORATE GOVERNANCE E CODICI DI CONDOTTA

- Regolamenti degli Organi aziendali
- Codice Etico e Modello 231
- Policy di Remunerazione
- Policy Conflitti di Interesse e Parti Correlate
- Gestione informazioni privilegiate
- Regolamento del Personale (Codice di Condotta)
- Rapporti con PA e terzi
- Whistleblowing

ALTRE POLICY & PROCEDURE ESG

- Strategie ESG
- ESG Management
- Nuovi FIA e investimenti
- Albo fornitori, Procurement e gestione commesse
- Risk policy
- Policy Antiriciclaggio
- Privacy policy
- DVR Rischi e Business Continuity Plan

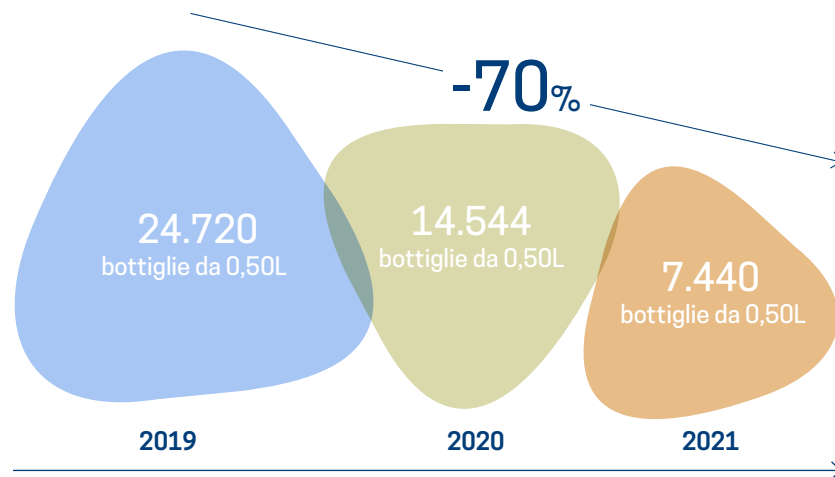
L'impatto ambientale societario

La Politica ESG di DeA Capital RE, in coerenza con quanto previsto dalle migliori prassi internazionali, prevede impegni specifici della SGR per limitare il consumo di risorse preziose quali l'elettricità, la carta, l'acqua e per limitare gli impatti negativi sull'ambiente connessi all'operatività nelle sedi di Roma e Milano (es. emissioni nocive). Tale impegno risulta ancora più rilevante per DeA Capital RE in quanto esemplificativo dell'approccio che intendiamo assumere anche in qualità di operatore leader nella gestione di asset immobiliari.

Il Progetto "Plastic Free"

Al fine di diminuire i rifiuti di plastica, DeA Capital RE ha introdotto distributori d'acqua e ha fornito, al 100% del personale, borracce di alluminio personalizzate. L'impiego di bottiglie d'acqua di plastica, in prevalenza riciclate, è oggi motivato soprattutto da esigenze di natura sanitaria connesse alla pandemia da COVID-19 e ai protocolli adottati dalle autorità nazionali. Le iniziative intraprese ci hanno consentito di ridurre il numero di bottiglie di plastica di oltre il 70% tra il 2019 e il 2021 e ci fanno guardare con fiducia al nostro obiettivo di diventare un'azienda plastic free anche attraverso l'uso di bicchieri e palette compostabili, nonché capsule caffè in alluminio che vengono riciclate al 100%.

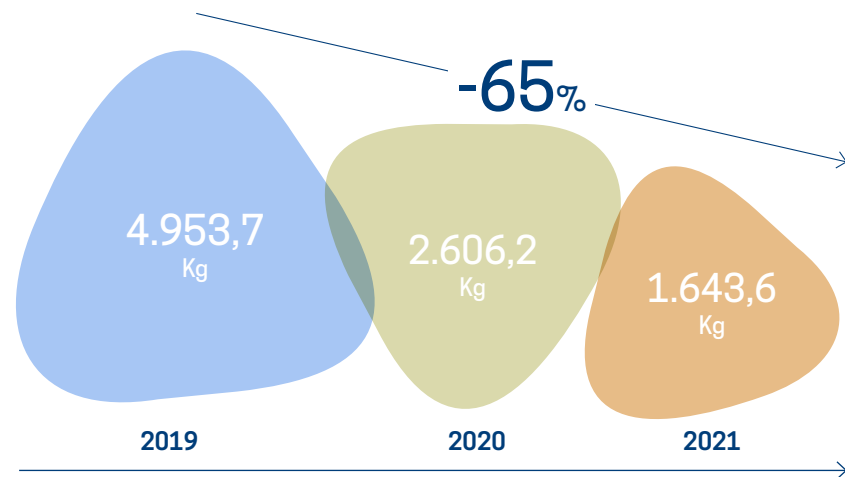
Consumo di bottiglie di plastica



L'impegno per la riduzione del consumo carta

Dea Capital RE si è impegnata attivamente al fine di ridurre in maniera sensibile i consumi di carta all'interno delle proprie sedi, tramite attività di sensibilizzazione del personale sulla produzione di documentazione in formato elettronico e apposite iniziative (es. sistema di stampa controllata mediante badge, utilizzo delle firme digitali). Nell'ambito di tali iniziative, Dea Capital RE si è impegnata ad utilizzare esclusivamente carta riciclabile EU Ecolabel (conforme allo standard ISO 14020 e alla guida per le dichiarazioni a carattere ambientale emanata dalla Camera di Commercio Internazionale (ICC)). Grazie alle iniziative intraprese i consumi di carta si sono ridotti tra il 2019 e il 2021 di oltre il 65%.

Consumo carta



L'impatto ambientale societario

Parco Auto aziendale

Tra le ulteriori iniziative in ambito **green** si segnala anche il crescente impiego di veicoli aziendali ibridi, con consumi ed emissioni ridotte, che al 2021 rileva per il 52%.

Consumi ed emissioni delle sedi di Milano e Roma

Nel 2021 per i suoi edifici di Milano e Roma, DeA Capital RE ha firmato un contratto per la fornitura di energia che deriverà da fonti rinnovabili. Di conseguenza, entrambi gli edifici saranno alimentati al 100% da energia rinnovabile, passando interamente all'approvvigionamento ecosostenibile.

I consumi di elettricità di DeA Capital RE nel triennio 2019-2021, come anche quelli relativi all'acqua e al gas, sono fortemente condizionati dalle restrizioni sanitarie connesse alla pandemia da Coiv-19 e ai protocolli adottati dalle autorità nazionali, che hanno previsto ampio ricorso allo smart working.

Con riferimento all'elettricità si può infatti notare che nel 2020 si registra una riduzione dei consumi rispetto al 2019, seguita da un aumento nel 2021. Tale andamento è in parte riconducibile anche all'utilizzo discontinuo degli impianti a causa dell'andamento ondivago delle restrizioni sanitarie che hanno reso intermittente la presenza in ufficio del personale e il conseguente utilizzo dell'elettricità. Inoltre, le misure di areazione dei locali hanno inciso sui

consumi di riscaldamento e raffrescamento per il 2021. In tal senso la SGR ha già definito un piano di azioni di risanamento al fine di garantire un monitoraggio stabile dei consumi delle proprie sedi.

Tendenza intensità energetica (kWh/m²)

2019	2020	2021
205,50	193,39	222,05

Tendenza Consumi elettrici per dipendente (kWh)

2019	2020	2021
3.699,75	3.531,20	3.955,02

Tenuto conto dell'impiego di energia da fonti rinnovabili, riteniamo che il dato sulle emissioni di GHG possa essere più significativo, rispetto al mero dato sui consumi. In particolare, per quanto attiene al Gruppo Dea Capital il dato più significativo appare quello legato alle emissioni rientranti nello Scope 2, che sono state tendenzialmente stabili tra il 2019 e il 2021, nonostante l'aumento dei dipendenti e un impiego erratico delle risorse energetiche.

Emissioni GHG (tCO₂ eq.) - Location Based

SCOPE 1			SCOPE 2		
2019	2020	2021	2019	2020	2021
30,21	29,23	38,43	148,89	129,86	141,29

Emissioni GHG (tCO₂ eq.) - Market Based

SCOPE 1			SCOPE 2		
2019	2020	2021	2019	2020	2021
30,21	29,23	38,43	242,58	226,23	n.a.

A fronte dei risultati negativi registrati nel 2021 rispetto al 2019, escludendo dunque il 2020 fortemente condizionato dalle restrizioni pandemiche, Dea Capital RE ha determinato di adottare le seguenti azioni di mitigazione, che dovranno essere intraprese a partire dal 2022:

1. Miglioramento della gestione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, da parte dei manutentori incaricati;
2. Riduzione del range applicabile ai termostati relativo alle temperature di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo;
3. Elaborazione di due manuali (distinti per le sedi) con spiegazioni del funzionamento e dell'ottimizzazione dell'uso dei termostati diretti al personale interno e finalizzati ad una maggiore attenzione alla riduzione di sprechi.



1 Le emissioni Scope 1 sono emissioni GHG dirette provenienti da asset di proprietà dell'azienda o che l'azienda controlla operativamente. Le emissioni Scope 2 includono le emissioni indirette provenienti dalla generazione di energia elettrica acquistata o acquisita, vapore, calore o raffreddamento che l'organizzazione consuma. Le emissioni GHG sono di norma calcolate secondo due metodi prevalenti:

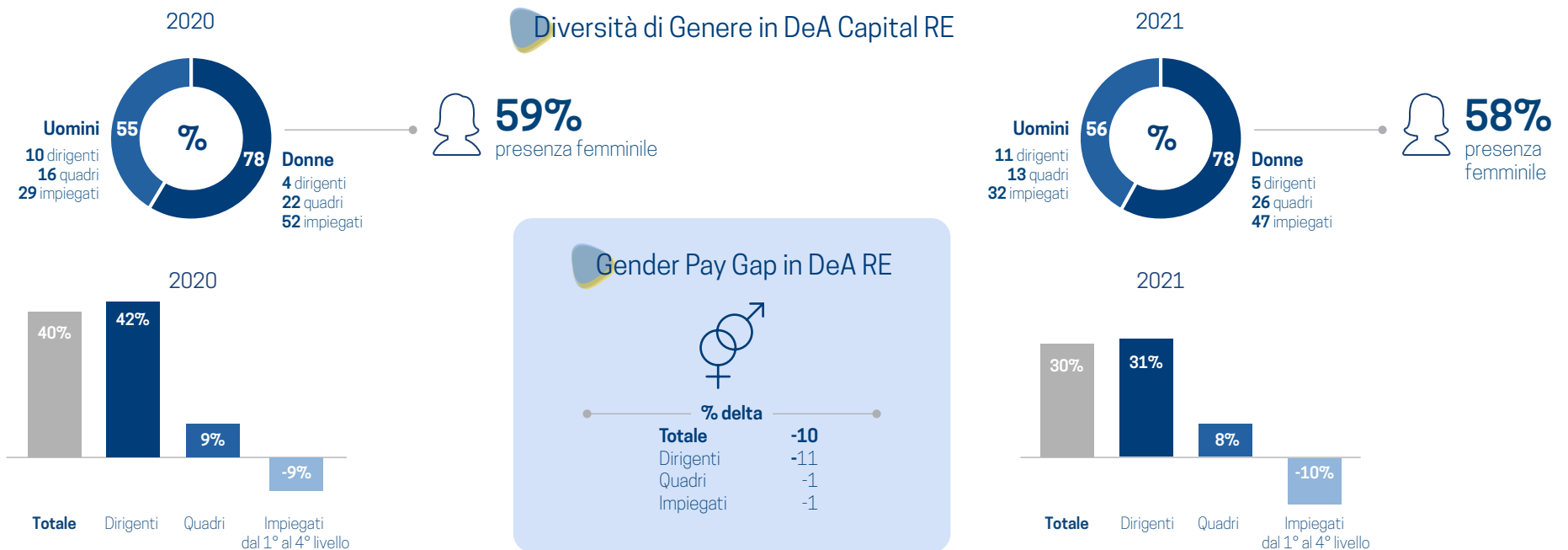
Il metodo "market-based" richiede di determinare le emissioni GHG derivanti dall'acquisto di elettricità e calore considerando i fattori di emissione specifici comunicati dai fornitori. Per gli acquisti di energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili si attribuisce un fattore emissivo pari a zero per quanto riguarda lo scope 2.

2 Il metodo "location-based" prevede invece di contabilizzare le emissioni derivanti dal consumo di elettricità, applicando fattori di emissione medi nazionali per i diversi Paesi in cui acquistiamo energia elettrica.

Persone, welfare e formazione

DeA Capital RE è consapevole che la sostenibilità e la crescita della Società siano garantite dal valore delle persone che ne fanno parte. La SGR 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 SGR profonde da sempre grande impegno nell'attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni per crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che tuteli il benessere dell'individuo e del gruppo. Particolare attenzione è dedicata al recruitment di risorse più giovani, attraverso rapporti istituzionali con le principali Università italiane e percorsi di inserimento (stage) finalizzati all'apprendimento dei "rudimenti" del mestiere e propedeutici alla successiva stabilizzazione del rapporto di lavoro.

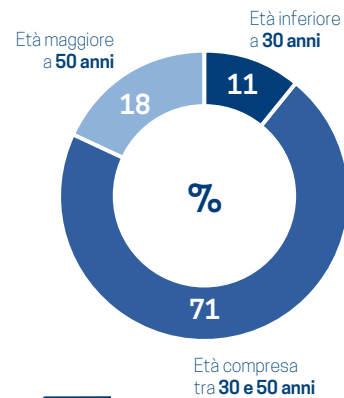


Al 31 dicembre 2021, DeA Capital RE occupa 134 dipendenti, con professionalità e competenze variegata e un adeguato mix sia sotto il profilo generazionale sia in termini di diversità di genere. Al riguardo si evidenzia che **la presenza femminile complessiva** in DeA Capital RE **si attesta poco al di sotto del 60%**, apprezzabilmente al di sopra della media del settore finanziario che, secondo i principali studi di settore, si attesta generalmente al di sotto del 40%. **Tra le donne in organico, il 40% ricopre una posizione manageriale (Quadro o Direttore)**, contro il 42% dei gli uomini. Sotto il profilo del differenziale retributivo medio tra uomini e donne (c.d. *Gender Pay Gap*), al 31 dicembre 2021, si registra una **differenza pari a circa il 30%, anche se in sostanziale miglioramento rispetto all'anno precedente** in cui tale dato si attestava al 40%.

Persone, welfare e formazione

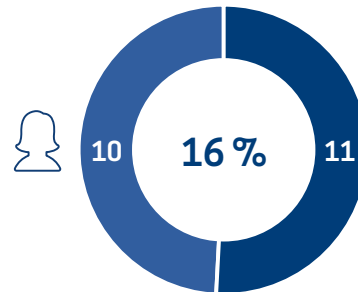
Background Accademico

Diversità anagrafica in DeARE

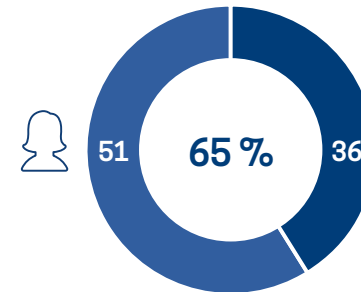


Oltre **80%** dei dipendenti ha almeno una laurea.

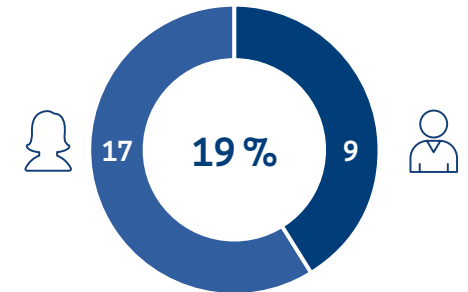
Master post laurea



Laurea (tutti i tipi)

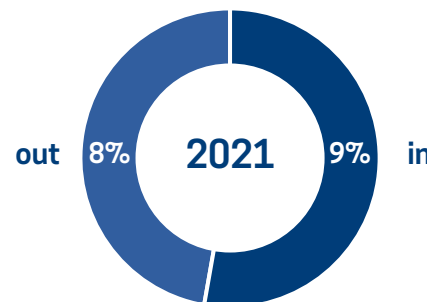


Diploma di scuola superiore



Turnover

L'analisi storica dei dati sul "turnover" del personale, ossia sulle cessazioni e sulle nuove assunzioni, evidenzia come **il trend nell'arco degli ultimi 5 anni sia passato da una media di oltre il 15% ad una inferiore al 10% nel 2021**, con un saldo positivo a favore delle nuove assunzioni.



Stabilità

DeA Capital RE **si impegna ad attuare politiche occupazionali orientate alla stabilità e alla collaborazione a lungo termine con i propri dipendenti**. Pertanto, DeA Capital RE privilegia i contratti a tempo indeterminato a quelli a tempo determinato come mezzo per promuovere la fidelizzazione e lo sviluppo delle risorse umane. Nel 2021, **il 99% dei dipendenti ha un contratto a tempo indeterminato**.

Iniziative di welfare

Inoltre, DeA Capital RE ha **sviluppato e implementato un piano di welfare aziendale** che consiste nella possibilità di fruire di una vasta gamma di servizi, quali quelli rivolti alla famiglia (spese per l'istruzione), l'assistenza ai genitori anziani, le iniziative educative, formative e ricreative, la contribuzione a fondi pensione.

Persone, welfare e formazione

Remunerazione e KPI ESG

DeA Capital RE ha allineato il sistema di remunerazione e incentivazione del proprio personale alle normative in materia di finanza sostenibile e alle best practices del mercato finanziario, introducendo **obiettivi individuali sui temi della sostenibilità coerenti con la strategia adottata dalla SGR su tali tematiche**.

Al tal fine, nell'ambito del sistema MBO che determina l'assegnazione della remunerazione variabile, il set di obiettivi di tutti i soggetti in grado di incidere sulla performance ESG e sui rischi di sostenibilità della SGR e dei FIA è stato integrato con appositi obiettivi ESG sia qualitativi sia quantitativi, opportunamente declinati in base alle responsabilità assegnate e al ruolo ricoperto.

Con riferimento al 2021, **36 dipendenti su 133 sono stati destinatari di obiettivi specifici sui temi ESG** (c.d. MBO ESG), il peso medio ponderato dell'MBO ESG per il 2022 sul totale degli obiettivi è pari al 12%.

N* Dipendenti con MBO ESG		
LIVELLO DI INQUADRAMENTO	TIPO RUOLO	2021
Prima linea di riporto AD (c.d. C-suite level)	Direttore / Responsabile Funzione	11
Oltre la prima linea di riporto AD	Direttore / Responsabile Funzione	25
Totale dipendenti		36

Formazione ESG specifica

L'impegno di DeA Capital RE nei confronti delle proprie persone si riflette nella **promozione e nell'implementazione di attività di formazione al fine di rafforzare le competenze individuali e sviluppare migliori capacità di gestione**. Nel 2021 i membri dello staff di tutti i livelli hanno ricevuto oltre 31 ore di formazione, con un aumento di circa il 20% rispetto al 2020 (26 ore per dipendente).

Il catalogo dei corsi erogati nel corso dell'anno si è concentrato in particolare sulle nuove normative che regolano l'attività finanziarie e immobiliare, sulla sicurezza sul lavoro e sulla protezione dei dati. Inoltre, nel corso dell'anno, è stata **fornita a tutti i dipendenti una formazione specifica sui temi ESG e sugli investimenti responsabili**.

Dal 2021 la SGR ha adottato il metodo del "Net Promoted Score" (NPS), uno strumento di gestione che può essere usato per valutare la fedeltà in una relazione impresa-cliente, per la valutazione del gradimento della formazione dei dipendenti.

Tutti i percorsi formativi sono stati seguiti con grande impegno e partecipazione da parte delle nostre risorse come dimostrato dai test finali di efficacia che hanno ottenuto un punteggio medio di 94% (su 100%), e dalla valutazione complessiva dell'efficacia e della soddisfazione da parte del personale stesso, che ha raggiunto uno score NPS complessivo di 8,5/10, cui corrisponde alla valutazione di "completamente soddisfatto".



100
dei dipendenti con
training ESG nel 2021



Tematiche affrontate: **Governance e gestione dei rischi, Normativa SFDR, Investimenti responsabili e Strategie ESG**



31
ore di formazione ai membri
dello staff aziendale



35%
delle ore di formazione
svolte sui temi ESG

Un gruppo responsabile

Creazione di valore per la comunità

DeA Capital RE è **coinvolta in molteplici iniziative e progetti di responsabilità sociale definiti nell'ambito del Gruppo e coordinati dalla Fondazione De Agostini** e da altre società del Gruppo.

Il Gruppo DeA Capital, anche tramite il Gruppo De Agostini da cui è controllato, ha infatti una lunga storia di impegno nel sociale, declinato sia come sostegno alla società civile e alle comunità che come lotta ai cambiamenti climatici.

Il Gruppo De Agostini negli anni, attraverso numerose attività filantropiche e il suo sostegno all'arte e alla cultura in genere, è stato coinvolto in numerosi progetti che si inseriscono in un percorso di Corporate Social Responsibility molto articolato. Tra le principali iniziative, il sostegno al Museo della Scienza e della Tecnologia "Leonardo da Vinci" di Milano, le attività con l'Università Bocconi, il FAI (Fondo Ambiente Italia) e il Teatro Coccia di Novara. Da segnalare, infine, numerose donazioni a primarie aziende ospedaliere e l'adesione alla "Dichiarazione di Impegno" promossa da Assifero (Associazione Italiana Fondazioni ed Enti Filantropici) sui cambiamenti climatici.

In un contesto così favorevole per le attività di Corporate Social Responsibility, DeA Capital RE ha aderito a numerose iniziative di gruppo e sviluppato attività e progetti indipendenti, spesso in linea con le proprie esigenze aziendali e sociali.

Il progetto "NEW VISIONS FOR THE FUTURE OF REAL ESTATE AWARD"

Il NEW VISIONS FOR THE FUTURE OF REAL ESTATE AWARD è un premio promosso da DeA Capital Real Estate Sgr, in partnership con Scenari Immobiliari, e inserito nel quadro del 30° FORUM SCENARI. Oggetto del premio sono le idee, i progetti (futuri, in corso, non realizzati) e gli interventi realizzati (a partire dal 1° gennaio 2019), fortemente connotati all'innovazione (di prodotto, di processo, di progetto) nel mondo immobiliare.

Le candidature possono essere presentate da liberi professionisti e società appartenenti all'industria del real estate (sviluppatori immobiliari, altre SGR, società di investimento, società di asset management, general contractor, advisors, studi di architettura, ingegneria e progettazione, associazioni, ecc.), a condizione che i progettisti o referenti del progetto abbiano un'età non superiore ai 35 anni.

"Io credo che la DeA Capital Real Estate Sgr - da leader del settore, debba sentire in modo prioritario l'esigenza e la responsabilità di investire in prodotti finanziari che abbiano due caratteristiche fondamentali: l'innovazione e la sostenibilità. Per quanto riguarda l'innovazione, ho sempre creduto che una sana cultura aziendale non potesse prescindere da un forte impegno verso la ricerca di prodotti mai sperimentati prima e come questa visione fosse particolarmente presente nei giovani. In quest'ottica, DeA Capital Real Estate SGR ha da sempre investito in innovazione tecnologia e di prodotto, con una particolare attenzione alla sostenibilità dal punto di vista ambientale, sociale ed economico. In tutti i nostri interventi di riqualificazione ci sforziamo di riprogettare gli edifici introducendo il concetto Smart per efficienza, confort e riduzione dei costi di gestione. E questo ci porta inevitabilmente a porre la nostra attenzione sui progetti e sulle idee che provengono dai giovani, dalla loro velocità di pensiero e dalla loro visione del mondo. I giovani come punto di partenza per un mercato sempre più sano. Così come per quanto riguarda la sostenibilità dei nostri prodotti finanziari, credo che una Società come la nostra non debba avere l'esclusivo obiettivo del rendimento nel breve periodo. Sono convinto che investimento innovativo e sostenibile sia sinonimo di investimento in economia reale, rendimento nel medio-lungo termine, nei territori e sui livelli di occupazione.

È il combinato disposto tra innovazione, giovani e sostenibilità che garantisce il futuro e il successo di un'azienda ed è su questi principi che abbiamo chiesto a Scenari Immobiliari di proporre il premio NEW VISIONS FOR THE FUTURE OF REAL ESTATE"

Emanuele Caniggia,
Amministratore Delegato



Un gruppo responsabile



Social Project: 1+1=3 Insieme per un progetto sociale

La Fondazione De Agostini insieme a De Agostini S.p.A., Gruppo De Agostini Editore e DeA Capital S.p.A. ha lanciato e promosso un'iniziativa rivolta ai dipendenti.

Si tratta di un progetto di responsabilità sociale denominato "1 + 1 = 3 INSIEME PER UN PROGETTO SOCIALE" che mira a creare un ponte tra Fondazione, aziende del Gruppo De Agostini e dipendenti: tre attori per un obiettivo comune.

Ogni dipendente, individualmente o in gruppo, ha avuto l'opportunità di presentare un progetto nel campo della disabilità fisica e intellettuale, promosso da un'organizzazione del terzo settore che conosce e vuole sostenere.

Il progetto può avere un budget massimo di € 30.000 che saranno messi a disposizione del progetto vincitore dalla Fondazione De Agostini e da DeA Capital. Il premio per il 2021 è stato assegnato ad un progetto presentato da un dipendente di DeA Capital RE.



Mip - Dea Capital Esg talent

A partire dal 2021, Il Gruppo DeA Capital ha avviato una partnership con il MIP Politecnico di Milano Graduate School of Business, finalizzata ad una reciproca collaborazione in merito al "Master Internazionale in Finanza Sostenibile" nelle due edizioni degli anni accademici 2021/2022 e 2022/2023.

Nell'ambito di questa iniziativa, DeA Capital assegnerà due borse di studio per l'ammissione al "Master Internazionale in Finanza Sostenibile" nel 2022.

"La partnership con il MIP Politecnico di Milano e il coinvolgimento nel Master Internazionale in Finanza Sostenibile rappresenta un'occasione unica per aiutare gli studenti che desiderano affrontare una delle più grandi sfide di tutti i tempi, mettendo le proprie competenze a vantaggio di una causa.

Questa rappresenta un'altra importante opportunità per DeA Capital per confermare il proprio impegno nella promozione dello sviluppo sostenibile".



THE ADECCO GROUP

Il Progetto NEXT

DeA Capital Group ha deciso di lanciare - con il supporto di un qualificato partner esterno (The Adecco Group) - il Progetto NEXT (New Empowerment x Talent).

Obiettivo del progetto è, da un lato, asseverare il potenziale di crescita e le esigenze di sviluppo delle nostre risorse più giovani (fino a 35 anni di età e con almeno un anno di anzianità in azienda) e, dall'altro, incoraggiare la consapevolezza delle proprie competenze trasversali, punti di forza e aree di miglioramento, attraverso una metodologia consolidata e l'utilizzo di strumenti selezionati ad hoc.



2

IL NOSTRO FRAMEWORK ESG

• I principi ESG	24
• Strategie e obiettivi ESG	25
• Le esclusioni	26
• Il contributo agli SDGs	27
• Il percorso sui temi ESG	28
• L'approccio metodologico	29
• Il Tool ESGM	30

I principi ESG

DeA Capital RE ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani e dell'ambiente, ponendoli alla base della propria strategia. Nell'ottica di rafforzare la propria posizione di leadership in Italia e di non subire in maniera passiva i cambiamenti del mercato e della normativa, DeA Capital RE ha inoltre sottoscritto i Principles for **Responsible Investments delle Nazioni Unite** (c.d. UN PRI) ed ha avviato un percorso di graduale integrazione dei principi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nelle strategie e nei processi aziendali.

DeA Capital RE è infatti consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche ESG e l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo, costituendo un elemento imprescindibile di una strategia sostenibile e resiliente nel contesto finanziario e immobiliare.

La SGR ha aderito al PRI a partire dal 2019. A luglio del 2021 il PRI ha comunicato che, a causa del nuovo framework e della mancata definizione dei relativi parametri di valutazione, l'emissione dei risultati sarebbe slittata di un anno, ovvero disponibili nel 3° trimestre, e pertanto i risultati non saranno presi in considerazione.

Come sottoscrittore dei UN PRI, DeA Capital RE si impegna formalmente a rispettare i seguenti principi

- 1 Integrare le tematiche ESG nell'analisi e nei processi decisionali riguardanti gli investimenti**
- 2 Essere investitori attivi e incorporare le tematiche ESG nelle nostre politiche e nelle nostre pratiche di investimento e gestione degli asset**
- 3 Chiedere un'adeguata comunicazione relativamente alle tematiche ESG da parte degli asset nei quali investiamo**
- 4 Promuovere l'accettazione e l'applicazione dei Principi nel settore finanziario**
- 5 Collaborare per migliorare la nostra efficacia nell'applicazione dei principi**
- 6 Comunicare le nostre attività e i progressi compiuti nell'applicazione dei principi**

DeA Capital RE svolge inoltre un ruolo attivo nella promozione dei principi di sostenibilità e **nella definizione di nuovi standard e prassi di mercato all'interno delle principali associazioni di categoria del settore finanziario e immobiliare**, essendo membro attivo del Forum per la Finanza Sostenibile e del tavolo di lavoro promosso da Assoimmobiliare sui temi della sostenibilità.

Signatory of:



Strategie e obiettivi ESG

La SGR ha identificato **quattro pilastri, su cui si basa la propria Strategia di sostenibilità**, volta a creare valore per gli investitori dei FIA gestiti, per il Gruppo di appartenenza, per i conduttori e gli utilizzatori degli asset gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.



SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE

Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel settore in qualità di investitore firmatario degli UN PRI, adottando un approccio responsabile all'investimento al fine di creare valore e di accrescere la consapevolezza dell'industria verso i benefici derivanti dalla valorizzazione delle tematiche ESG.



PERSONE AL CENTRO

Mettere le persone al centro investendo nel benessere e nella crescita professionale delle persone che fanno parte di DeA Capital RE, assicurando un ambiente di lavoro che favorisca la crescita professionale e la capacità di attrarre e trattenere nuovi talenti.



IMMOBILI EFFICIENTI

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



CITTÀ SOSTENIBILI

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.

Le esclusioni

In coerenza con i principi di investimento responsabili a cui si ispira e la strategia adottate sulla sostenibilità la SGR, attraverso i suoi FIA, **non investe in alcun progetto che coinvolga:**

- ▶ 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;
- ▶ 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.



Il contributo agli SDGs

La strategia di crescita sostenibile di DeA Capital RE è volta a creare valore per tutti gli stakeholder e la collettività **contribuendo al raggiungimento degli obiettivi contenuti nell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite** (c.d. Sustainable Development Goals - SDGs). Gli SDGs rappresentano un linguaggio e un impegno universale sui temi della sostenibilità e mirano ad armonizzare la crescita economica, l'inclusione sociale e la tutela dell'ambiente.

Tutti gli obiettivi definiti dalle Nazioni Unite sono fondamentali per raggiungere una società equa e sostenibile. Tuttavia, in considerazione del settore in cui operiamo, gli SDGs a cui riteniamo di poter contribuire maggiormente ed in via prioritaria, tramite l'attuazione delle strategie di business e l'attività di investimento, sono quelli riportati di seguito.



Parametri di riferimento

- 3** Servizi di welfare riconosciuti ai dipendenti come il contributo alla pensione complementare, il rimborso delle spese per il coniuge, i figli e altri membri della famiglia, gli abbonamenti ad attività sportive e i viaggi.
- 5** Monitoraggio della presenza femminile nella SGR e nel management societario; Gender Pay Gap; distribuzione del personale per fasce di età.
- 6** Requisiti di efficienza idrica come il riuso di acque piovane e reflue. Implementazione progressiva di sistemi di gestione (BMS) per monitorare i consumi nei portafogli immobiliari.
- 7** Road Map per l'efficientamento energetico delle sedi aziendali di Milano e Roma. Progetti di riqualificazione e aumento della quota di energie rinnovabili nei portafogli immobiliari.
- 8** Dipendenti con contratto di lavoro permanente. Adozione di certificazioni e standard volti a garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro nei progetti immobiliari. Servizi dedicati alla comunità locali.
- 9** Classificazione ai sensi dell'Art.8 o 9 della SFDR dei FIA. Implementazione di strategie ESG per i nuovi prodotti e per i FIA in gestione
- 11** Strategia sociale degli immobili dei portafogli, adozione di certificazioni di benessere e sicurezza degli edifici, opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità.
- 12** Adozione di certificazioni green riconosciute a livello internazionale, valutazioni e obiettivi di efficienza energetica e idrica, azioni di salvaguardia delle aree naturali nei portafogli immobiliari
- 13** Riduzione sostanziale del flusso di rifiuti di cantiere attraverso riduzione materie prime, il riciclo e il riuso. Implementazione progressiva di sistemi di gestione (BMS) per monitorare i consumi dei portafogli immobiliari.
- 13** Politiche di protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi. Prevenzione e riduzione dell'inquinamento, mitigazione del cambiamento climatico per le sedi e per i portafogli immobiliari
- 16** Codice Etico e procedure ad hoc per mitigare i rischi.
Politiche di anti-riciclaggio e anti-terrorismo, implementazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (Modello 231).

Il percorso sui temi ESG



2019

- Nel 2019, DeA Capital RE ha deciso di rendere esplicito il proprio impegno sulla sostenibilità, **sottoscrivendo gli UN PRI e adottando la prima Policy ESG** con l'obiettivo di esplicitare le proprie strategie in materia di sostenibilità e di integrare coerentemente i fattori ESG all'interno dei propri processi e nella gestione dei prodotti.
- Dal 2019 DeA Capital RE ha avviato un programma di progressiva **adesione dei FIA gestiti al GRESB**, al fine di rafforzare la valutazione dei parametri ESG.



2020

- A partire dal 2020 la SGR ha adottato un **"Piano di azione ESG"** triennale in cui sono declinate le attività da attuare per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nella Policy ESG, gli owner delle stesse, le tempistiche di attuazione e gli indicatori di performance impiegati per il relativo monitoraggio (c.d. "ESG KPIs").
- Nel 2020 è stata **costituita la Funzione ESG Management**, a diretto riporto dell'AD, con l'obiettivo di coordinare l'attuazione delle strategie ESG e del "Piano di azione ESG" con riferimento sia alla SGR sia ai FIA in gestione.



2021

- Nel 2021, DeA Capital RE è stata impegnata nell'attuazione dei nuovi adempimenti di disclosure in materia di sostenibilità introdotti dal Regolamento UE n. 2088/2019 ("SFDR"), mediante l'adozione di un framework per l'analisi, la classificazione e il monitoraggio dei FIA. A tal fine si è proceduto alla **classificazione di n. 15 Fondi ex art. 8, fornendo disclosure con le modalità previste dalla normativa.**



Prossimi anni

- Nei prossimi anni la SGR sarà impegnata nell'attività di **consolidamento del proprio framework ESG** con l'obiettivo di recepire gli orientamenti del mercato e gli standard tecnici elaborati dalle Autorità di Vigilanza. In tale ambito, particolare attenzione sarà posta nell'evoluzione del framework e del **tool per il monitoraggio delle caratteristiche ESG dei FIA e nel rafforzamento del sistema di gestione dei rischi di sostenibilità**. Inoltre è previsto un piano di **incrementazione graduale dei FIA istituiti prima del 2021 da classificare come art. 8 della SFDR.**

L'approccio metodologico

DeA Capital RE **ha definito un framework metodologico volto ad analizzare, classificare e monitorare i FIA (in gestione e in fase di avvio) ai fini della normativa SFDR e della Tassonomia europea delle attività sostenibili.**

La metodologia prevede lo svolgimento di ESG Assessment mediante l'impiego appositi driver che tengono conto della strategia e delle diverse caratteristiche / obiettivi dei FIA (es. reddito vs sviluppo) e sono aggiornati nel tempo per tener conto delle evoluzioni normative e delle prassi nel mercato immobiliare e finanziario.

Il raggiungimento delle caratteristiche e degli obiettivi ambientali e sociali promossi dai FIA gestiti con caratteristiche ESG, nonché degli impatti positivi risultanti dalle eventuali attività di sviluppo e riqualificazione, è valutato **tramite il Tool ESGM**, attualmente in fase di sviluppo, **che abilita il monitoraggio periodico dei parametri e degli obiettivi di performance dei FIA**, definiti in coerenza con la relativa strategia e classificazione SFDR.

ASSESSMENT E CLASSIFICAZIONE

1

ESG Assessment preliminare e classificazione del Fondo ai fini SFDR, sulla base di driver articolati in funzione della strategia di investimento e delle tipologia di asset in gestione.

SELEZIONE PARAMETRI ESG

2

Identificazione dei parametri da monitorare in base alle caratteristiche ambientali e/o sociali e, ove presenti, agli obiettivi di investimento sostenibile, ai sensi del Regolamento Tassonomia.

MONITORAGGIO DELLE PERFORMANCE ESG

3

Monitoraggio dei parametri e/o obiettivi ESG tramite il Tool ESGM, definizione di eventuali azioni di miglioramento e reporting secondo le regole SFDR.

Principali driver di valutazione	Classificazione SFDR	
<ul style="list-style-type: none"> Destinazione d'uso e durata residua del FIA Promozione di caratteristiche ambientali e/o sociali nella strategia di investimento Disponibilità di dati relativi alle caratteristiche e agli obiettivi ESG 	BROWN (Art. 6)	FIA che non promuovono obiettivi di investimento sostenibile e/o nessuna caratteristica ambientale o sociale, che possono integrare considerazioni sui rischi di sostenibilità
<ul style="list-style-type: none"> Spese e/o capex dedicate al perseguimento di obiettivi sostenibili o rafforzamento caratteristiche ambientali e/o sociali Certificazioni immobili (es. LEED) e /o Immobili NZEB Criteri sostenibili sui materiali ed efficientamento energetico nei progetti a sviluppo 	LIGHT GREEN (Art. 8)	FIA che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali, e possono avere uno o più obiettivi di investimento sostenibile
<ul style="list-style-type: none"> Valutazione del grado di sostenibilità con standard internazionali (Es. GRESB) Politica di investimento con obiettivi sostenibili allineati alla Tassonomia Designazione di eventuali indici di mercato per la valutazione delle performance ESG 	DARK GREEN (Art. 9)	FIA con un obiettivo di investimento sostenibile per i quali vengono rispettati i criteri di contributo sostanziale e il principio di non arrecare danni significativi

Il Tool ESGM

I parametri/obiettivi di performance previsti in relazione ai FIA, unitamente ai relativi rischi di sostenibilità, sono analizzati e monitorati tramite un apposito Tool ESGM, che è in corso di finalizzazione al fine di recepire le evoluzioni della normativa e delle prassi nel mercato immobiliare e finanziario.

Il Tool ESGM sarà sviluppato sulla medesima piattaforma di valutazione del patrimonio immobiliare, in un'ottica di aggregazione dei dati comuni e di fruizione delle variabili ESG per le valutazioni, e abiliterà la raccolta e l'aggiornamento periodico dei dati connessi al profilo ESG degli asset e dei FIA, nonché la valutazione degli stessi in tramite un'apposita dashboard ESG che integra anche la misurazione del "Transition risk" secondo la metodologia proposta dal "Carbon Risk Real Estate Monitor" (c.d. "CRREM Project").

RACCOLTA DATI

Raccolta/aggiornamento dei dati in coerenza con la classificazione SFDR e le caratteristiche ambientali e/o sociali e gli obiettivi del FIA (es. rating energetico, certificazioni "green" o "social", materiali / criteri di costruzione, capex ESG, consumi, scopi sociali, ecc.).

SELEZIONE KPI

Configurazione dei parametri e delle regole per il monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal FIA e, ove previsti, degli obiettivi di investimento sostenibile, sulla base della strategia di investimento e delle tipologie di asset in gestione (es. investimenti a reddito, a sviluppo, progetti sociali, ecc.).

MONITORAGGIO DASHBOARD ESG

Monitoraggio dei KPI e delle regole impostate al fine di valutare le performance ESG e la coerenza rispetto alla classificazione SFDR del FIA; individuazione di eventuali azioni di miglioramento; predisposizione di un reporting coerente con la normativa.

AMBIENTALE	
Asset a sviluppo/riqualificazione	Asset a reddito
<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 (EPC) 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.)
GRESB	
CRREM Transition Risk	

SOCIALE
<ul style="list-style-type: none"> 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 dell'utente Certificazioni di well-being (WELL, Fitwell, etc.) Edifici con certificazioni di connettività e capacità intelligenti
NOMISMA SCORE

Il Tool ESGM

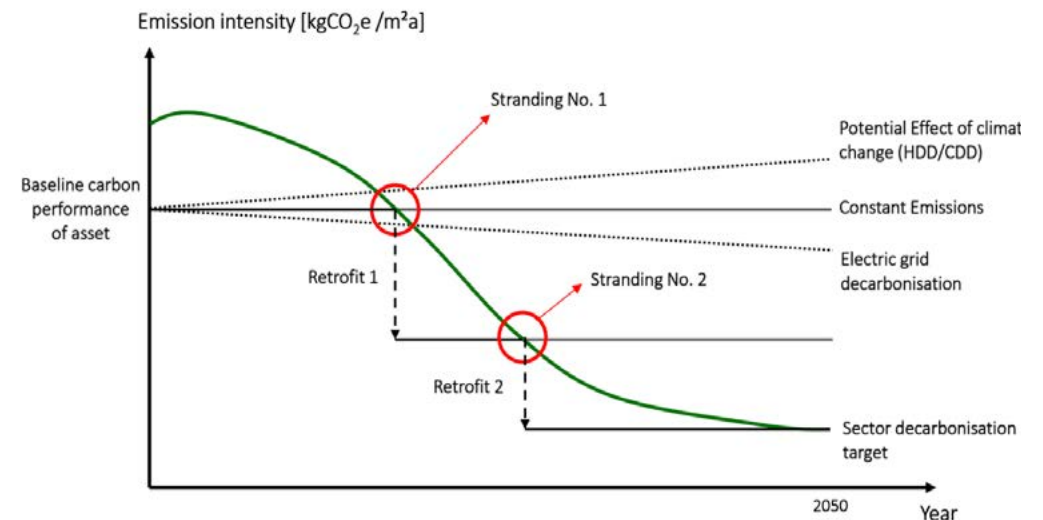
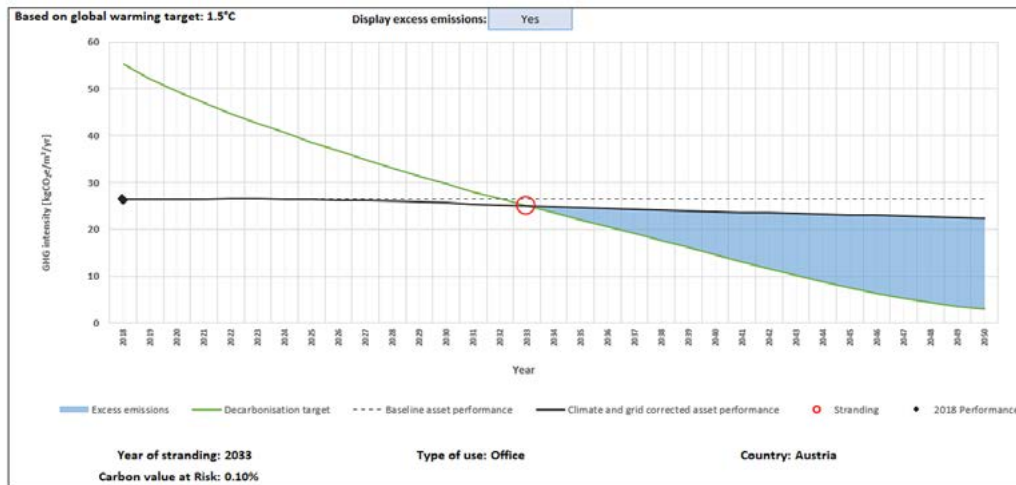


La metodologia del CRREM

Il CRREM è un'iniziativa dell'UE volta a definire uno standard per supportare i gestori e gli investitori del mercato immobiliare nella valutazione dei rischi associati alle emissioni di carbonio degli immobili in portafoglio e nella definizione di percorsi di decarbonizzazione coerenti con gli obiettivi dell'accordo di Parigi.

DeA Capital RE ha avviato un progetto finalizzato ad implementare gradualmente la metodologia proposta dal CRREM per valutare il rischio di transizione associato agli immobili e ai FIA in portafoglio, nonché il conseguente effetto "stranding" ovvero l'obsolescenza prematura degli immobili e il relativo deprezzamento a causa del cambiamento delle policy ambientali, degli standard, delle normative e delle aspettative del mercato immobiliare sugli aspetti ambientali.

Ad oggi il progetto è in una fase sperimentale e riguarda un numero limitato di FIA in quanto la SGR si sta scontrando con un'applicazione ancora molto limitata sul territorio italiano e l'assenza di dati e benchmark affidabili per svolgere valutazioni sugli asset e sui relativi rischi.



Il Tool ESGM



Lo Score "sociale" di Nomisma

Dal 2021 DeA Capital **si avvale di Nomisma S.p.A., primaria società di ricerca, consulenza e business information specializzata nel settore immobiliare, per la valutazione indipendente del profilo sociale dei propri investimenti.**

La metodologia adottata da Nomisma prevede attualmente il calcolo di uno Score sintetico per ciascun immobile basato sull'analisi di oltre 110 variabili descrittive del contesto sociale riferibili a 9 ambiti di valutazione (es. Accessibilità della zona, Popolazione, Servizi, Sicurezza, Solidità economica imprese, ecc.). In tal modo la SGR può valutare, sia in sede di investimento che di monitoraggio periodico, l'evoluzione del grado di attrattività generale della zona in cui è inserito l'immobile sulla base della sua categoria merceologica (residenziale, commerciale o industriale).

Dopo una prima fase di impiego, la SGR sta valutando le evoluzioni della metodologia al fine di includere nelle valutazioni ulteriori variabili di interesse sotto il profilo sociale, legate sia alle caratteristiche degli immobili (es. presenza di aree verdi, qualità degli spazi, ecc.) che alla destinazione degli spazi a scopi sociali (es. asili nido, social housing, ecc.), ottenendo un "Building Score" da associare a quello già attivo.

AMBITI DI VALUTAZIONE DI CONTESTO	SCORE DI DOMINIO DELL'IMMOBILE	SCORE DI DOMINIO COMUNALE			POSIZIONAMENTO DELLA ZONA NEL COMUNE	RANKING COMUNE nel contesto italiano
		Min	Media	Max		
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE	94,9	66,1	91,6	98,2	MEDIO ELEVATO	48 su 7914
ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI	98,5	65,7	95,8	99,3	MOLTO ELEVATO	2 su 7914
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA	72,3	11,8	67,4	87,1	MEDIO ELEVATO	2.018 su 7914
POPOLAZIONE	99,1	0,0	87,6	100,0	MASSIMO	22 su 7914
REAL ESTATE RESIDENZIALE	95,6	14,9	81,1	99,4	MOLTO ELEVATO	23 su 7914
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE	60,0	34,4	72,0	100,0	MEDIO BASSO	254 su 7914
SERVIZI	99,9	42,0	92,9	100,0	MASSIMO	2 su 7914
SICUREZZA	79,3	5,9	66,5	98,2	MEDIO ELEVATO	1.688 su 7914
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE	86,0				MEDIO ELEVATO	1 su 7914

Score RESIDENZIALE



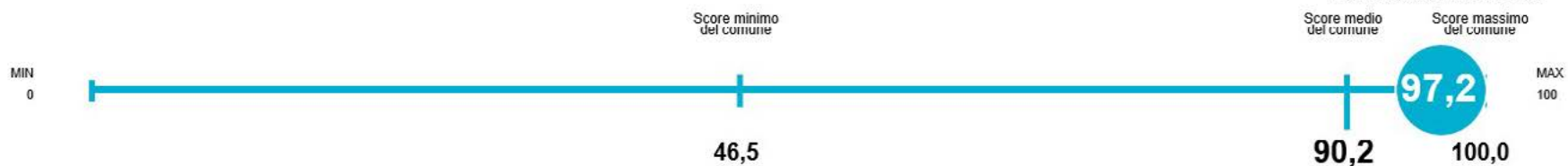
RANKING COMUNE nel contesto italiano

2 su 7914

SCORE DELLA ZONA E SCORE MEDIO DEL COMUNE A CONFRONTO (Var%)

↑ **7,84%**

Score della ZONA





3

LA SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

- Highlights ESG dei Fondi 34
- Il Rating GRESB 35
- Certificazioni immobiliari 36
- Alcuni esempi 40

Highlights ESG dei Fondi

Informazioni di sintesi sui fondi con caratteristiche ESG



15 Fondi su **54 + 1** SICAF
sono classificati come Art. 8 SFDR



20% dei FIA classificati Art. 8 SFDR
con caratteristiche Social Housing



20,43% (2,2 mld)
dell'OMV classificato come Art. 8 SFDR



20,34% (2,16 mld)
dell'OMV con un rating ESG (GRESB)



27,66% (2,94 mld)
dell'OMV con Certificazioni green



338 mln € di Capex ESG nei
Fondi classificati come Art. 8 SFDR

Il Rating GRESB



La SGR ha deciso di aderire al rating di valutazione **Global Real Estate Sustainability Benchmark**, (di seguito, GRESB) con i propri FIA ex art. 8 della SFDR, al fine di rafforzare la valutazione dei parametri ESG attraverso l'emissione di un rating da parte di un soggetto terzo indipendente, che esamina e confronta il grado di maturità nella gestione dei parametri ESG dei FIA e della SGR a livello nazionale, europeo e mondiale.

L'interazione con l'organismo e l'inserimento nel network GRESB favoriscono il costante rafforzamento della strategia di sostenibilità aziendale e dei fondi di investimento alternativi in gestione (FIA). La SGR beneficia, infatti, dei risultati delle valutazioni e del benchmark GRESB per calibrare la propria strategia ESG e le azioni sui FIA, aggiungendo valore agli stessi.

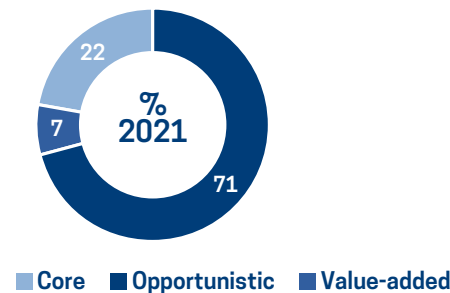
Dal 2022 la Responsabile della Funzione ESG Management è "Member of GRESB Foundation Real Estate Expert Resource Group".

Il perimetro di partecipazione al GRESB è definito anno per anno sulla base della strategia dei FIA e degli obiettivi di classificazione ai sensi della normativa SFDR.

Nel 2021 hanno partecipato al GRESB n. 14 FIA di cui si riepilogano alcune informazioni di sintesi sugli stessi e sulle performance ottenute.



Strategie FIA GRESB 2021



Performance SGR e Fondi 2021



Performance 2020 vs 2021



Media calcolata su 2 FIA partecipanti assessment GRESB 2020

Performance Gresb per strategia	Average Score (max 70)
Development	43
Performance	40

Certificazioni immobiliari

Certificazione LEED



DeA Capital RE, consapevole della necessità di contribuire ad una transizione ordinata verso un'economia *low-carbon*, si avvale, tra le altre, dello standard di certificazione LEED, per valutare ed attestare il livello di sostenibilità raggiunto dagli asset in gestione.

Il LEED® è un programma di certificazione volontario applicabile a qualsiasi tipo di edificio in tutto il ciclo di vita dell'edificio stesso, dalla progettazione alla costruzione che promuove un approccio orientato alla sostenibilità, riconoscendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, i materiali e le risorse impiegati, il progetto e la scelta del sito.

La certificazione si basa sull'attribuzione di 'crediti' per ciascun requisito. La somma dei crediti costituisce i 4 livelli di certificazione: base, oro, argento, platino.

In particolare, dopo una valutazione iniziale, il rilascio della certificazione avviene secondo una check list che tocca gli 8 principali temi che determinano la sostenibilità di un edificio, per un punteggio massimo di 110 punti:



Ognuna di queste categorie è utile al conferimento dei punti LEED in misura variabile, dove il maggior peso è assegnato alla componente energetica.

Su 110 punti totali disponibili almeno 40 devono essere ottenuti per il livello base (certified).

Certificazioni immobiliari

LEED Platino



1 immobile certificato
(OMV 203,3 milioni
pari all'**1,91% del totale**)

2 immobili pre-certificazione
(OMV 567,41 milioni
pari al **5,34% del totale**)

LEED Gold



21 immobili certificati
(OMV 736,35 milioni
pari al **6,93% del totale**)

6 immobili pre-certificazione
(OMV 444,15 milioni
pari al **4,18% del totale**)

LEED Silver



1 immobile certificato
(OMV 17,88 milioni
pari al **0,17% del totale**)

LEED Certified



3 immobili certificati
(OMV 36,3 milioni
pari allo **0,34% del totale**)



Totale Immobili certificati e precertificati LEED

34 immobili

(di cui **23** certificati e **11** pre-certificati)



OMV complessivo immobili certificati LEED

2,05 mld

(**957,53 milioni** per le certificazioni e **1,05 miliardi** pre-certificati) **pari al 18,88% del totale OMV (9,01% per le certificazioni e 9,86% per le pre-certificazioni)**

Certificazioni immobiliari

Certificazione BREEAM

DeA RE, consapevole della necessità di contribuire ad una transizione ordinata verso un'economia low-carbon, si avvale, tra le altre, dello standard di certificazione BREEAM, per valutare ed attestare il livello di sostenibilità raggiunto dagli asset in gestione, insieme al LEED uno degli schemi di certificazione più utilizzati e riconosciuti a livello internazionale per la sostenibilità negli edifici.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) è un sistema volontario di valutazione della sostenibilità degli edifici istituito nel Regno Unito per valutare le prestazioni ambientali degli edifici. BREEAM valuta le prestazioni degli edifici rispetto a numerosi requisiti ambientali proponendo valutazioni diverse: PASS, GOOD, VERY GOOD, EXCELLENT o OUTSTANDING. I criteri di valutazione di BREEAM includono l'uso dell'energia e dell'acqua, l'ambiente interno (salute e benessere), l'inquinamento, i trasporti, i materiali, i rifiuti, l'ecologia, i processi di gestione.



Totale Immobili certificati BREEAM

25 immobili

OMV complessivo immobili certificati LEED 1,15 miliardi
pari all'11% del totale OMV



BREEAM Excellent
OMV 589.530.000 €

6%



BREEAM Very Good
OMV 564.770.000 €

5%



Certificazioni immobiliari

Certificazione WELL

Spinta dalla volontà di garantire agli utenti finali le più elevate prestazioni dei suoi edifici, DeA RE sta gradualmente implementando nei propri immobili tecnologie specifiche e **strategie di progettazione per fornire spazi sani e confortevoli, in linea con i protocolli WELL**. La certificazione WELL prevede una classificazione per punteggio, rilasciando una certificazione di livello Bronzo, Argento, Oro o Platino sulla base del punteggio finale.

Il protocollo WELL si basa su 10 *Concept* e ognuno di questi comprende sia su indicatori di performance, con soglie specifiche, oggettive e misurabili, sia su indicatori prescrittivi che richiedono tecnologie innovative, policy da implementare e strategie nella progettazione degli immobili. I *Concept* di WELL sono:



WELL GOLD

WELL SILVER

WELL BRONZE



2 immobili certificati
(OMV 291,4 milioni pari al **2,74%** del totale)



1 immobile certificato
(OMV 472,61 milioni pari al **4,45%** del totale)



1 immobile certificato
(OMV 94,8 milioni pari allo **0,89%** del totale)



Totale immobili certificati e pre-certificati WELL
4 immobili
(di cui **2** certificati e **2** pre-certificati)

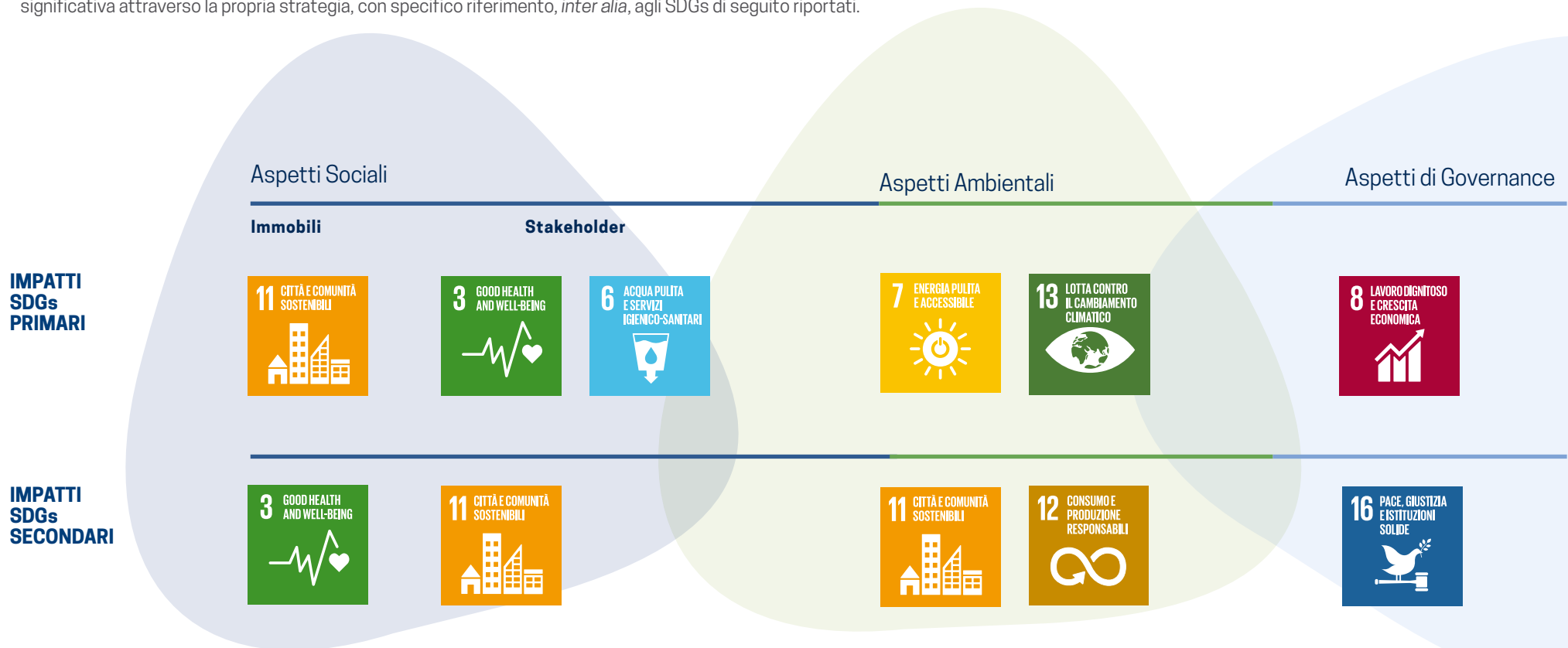


OMV complessivo immobili certificati LEED
858,81 milioni
pari all'**8,08%** del totale

La rinascita di un compendio immobiliare storico

La strategia del Fondo ha come obiettivo la riqualificazione del compendio immobiliare storico prospiciente Piazza Cordusio nel centro della città di Milano ed è orientato a migliorarne le performance e gli impatti ambientali, anche per la collettività coinvolta, nonché a garantire lo sviluppo di spazi commerciali e di business con un’attenzione alla salute ed al benessere dei soggetti che vivono l’immobile.

In particolare, il Fondo promuove l’attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (“SDGs”), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia, con specifico riferimento, *inter alia*, agli SDGs di seguito riportati.





Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- ambientali:** mediante interventi mirati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, come interventi di riqualificazione urbana e azioni volte alla mitigazione dei cambiamenti climatici con conseguente miglioramento dell'efficienza energetica, riduzione nel consumo delle risorse idriche e nelle emissioni di gas inquinanti, in linea con le normative vigenti
- sociali:** attraverso l'impiego di elevati standard di sicurezza nelle attività di riqualificazione e contribuendo al miglioramento della vivibilità dell'edificio, con interventi finalizzati a garantire spazi interni con elevato comfort per i futuri fruitori e ad ampliare l'offerta di servizi commerciali e spazi per la comunità, verificati anche attraverso l'ottenimento di certificazioni volontarie.

Tali strategie, in linea con il trend di rigenerazione urbana della città di Milano, sono state definite anche al fine di garantire un mantenimento del valore del patrimonio immobiliare e massimizzare l'appetibilità commerciale dell'immobile, per il quale sono attualmente in corso le attività di commercializzazione.

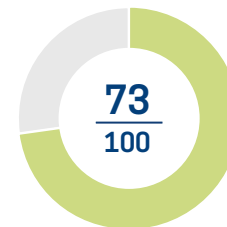
Il complesso immobiliare è costituito da tre edifici realizzati rispettivamente nel 1901, 1903 e 1960 con influenze legate allo stile eclettico dell'Art Nouveau.

Con il Fondo Broggi, nell'ambito dell'iniziativa *The Medelan*, è stata prevista una riqualificazione all'avanguardia senza mettere da parte il suo passato. Le iniziative del Fondo puntano a concretizzare un dialogo costante tra la storia e la modernità nelle scelte di innovazione: radicato nella storia ma con un tocco moderno, l'edificio incarna così lo stile italiano più autentico.

Risultati

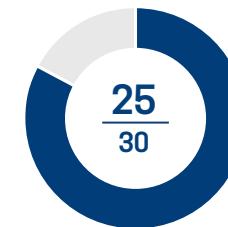
Rating

GRESB Score **Green Star**



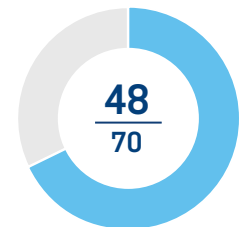
GRESB Average **79**
Peer Average **83**

Management Score



GRESB Average **26**
Benchmark Average **24**

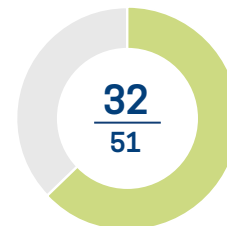
Development score



GRESB Average **53**
Benchmark Average **57**

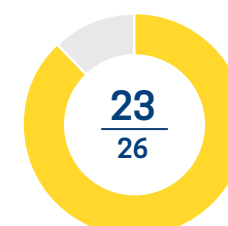
ESG Breakdown

Environmental



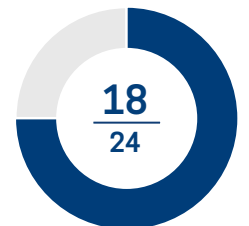
GRESB Average **37**
Benchmark Average **40**

Social



GRESB Average **22**
Benchmark Average **24**

Governance



GRESB Average **20**
Benchmark Average **19**



Highlights

L'edificio si compone di tre blocchi, per una superficie di oltre 50.000 mq.

Nel quadro del progetto *The Medelan*, eleganza e bellezza vengono coniugati con i maggiori livelli di funzionalità, rivoluzionando il concetto di stare insieme. Palazzo Broggi dispone di **12 piani**, di cui 8 fuori terra, ed è in grado di ospitare **8 unità commerciali, diversi uffici, un ristorante ed un bar**. Gli uffici, in particolare, forniscono spazi innovativi ed efficienti pensati per il comfort degli utenti e godono di ampie terrazze. Il sesto piano ha una disposizione *open space* utilizzabile anche come ufficio, collegato al 7° piano da una scala privata, dove si trova una piccola sala convegni ricavata all'interno della cupola del palazzo. Particolarmente suggestivi il ristorante panoramico, uno speakeasy

bar e una terrazza con vista Duomo. In uno degli indirizzi più prestigiosi di Milano, si può avere il privilegio di organizzare una riunione in una sala conferenza con cupola in stile *Art Nouveau*, godersi una pausa caffè in un cortile riservato e trarre ispirazione osservando la vita della città dalle grandi finestre.

Le pre-certificazioni LEED Platinum e Well Silver garantiscono i più alti standard di sostenibilità durante tutto il processo di ristrutturazione e altissime qualità degli spazi di lavoro, assicurando comfort e sostenibilità imbattibili per un edificio storico nel cuore di Milano. L'intero edificio è caratterizzato da una forte esposizione alla luce naturale, giardino interno e presenta parcheggi autonomi per auto e moto.

- **Premio RE Italy 2022 come miglior progetto nella categoria Mixed Use.**
- **L'immobile nel 2022 è rientrato tra i sei i progetti italiani finalisti dell'edizione dei Mipim Awards, nella categoria best refurbished building'.**
- **The Medelan sarà tra i progetti italiani che parteciperanno al Fiabci Prix d'Excellence Awards a Miami nel giugno 2023.**

LEED Platinum



This project has achieved LEED® precertification Platinum

Percentuale di Capex volte a migliorare i parametri ESG: **77,59%**

WELL Silver

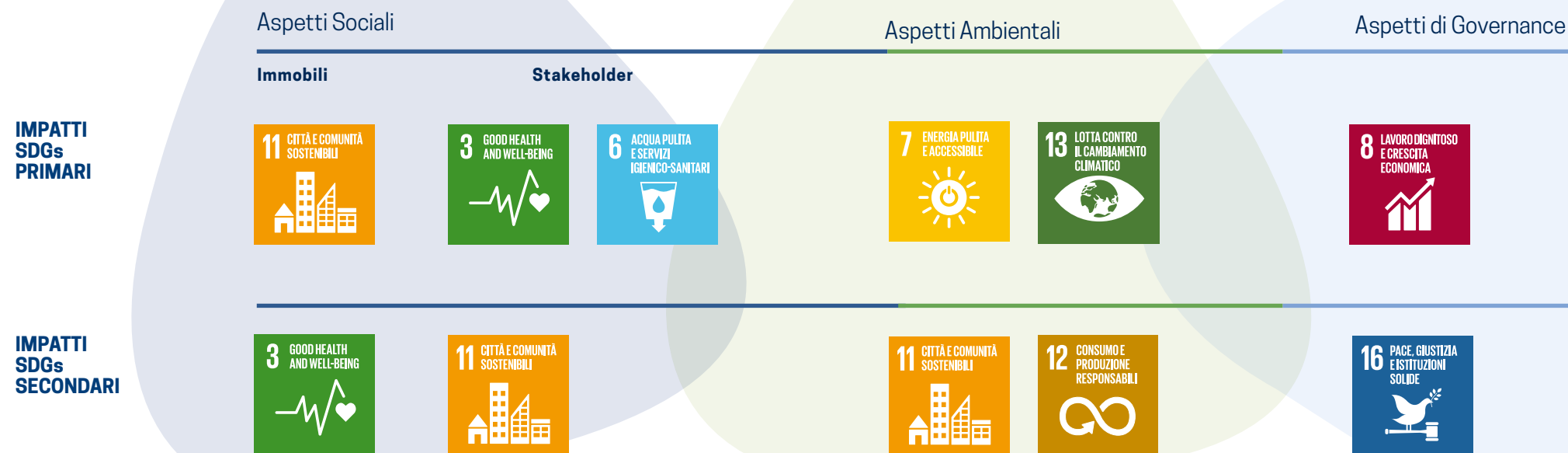


APE Rating: **A1**
Nomisma context score generale: **69,4 / 100**
Nomisma Accessibilità: **98,9 / 100**
Nomisma Servizi: **100 / 100**

Un business park focalizzato sul benessere dei fruitori

La strategia del Fondo è dedicata alla valorizzazione del portafoglio immobiliare mediante la messa a reddito dello stesso. Il Patrimonio del Fondo è investito attualmente in un complesso immobiliare denominato “WOLIBA” localizzato in Via Laurentina 449, nel centro del distretto EUR, a sud di Roma, costruito nel 1979, riqualificato nel 2015; composto da 7 corpi indipendenti, dotati di archivi e parcheggi interrati, un grande parco attrezzato comprensivo di posti auto/moto, nonché una serie di “facilities” pensate per migliorare la vita dei tenant all’interno del business park.

In particolare, il Fondo promuove l’attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (“SDGs”), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia, con specifico riferimento, inter alia, agli SDGs di seguito riportati.





Il Fondo è orientato a mantenere e massimizzare le caratteristiche del complesso offrendo uno spazio rigenerante e rigenerativo. Pertanto,

il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- ambientali:** mediante interventi mirati alla gestione del patrimonio immobiliare esistente, anche finalizzati ad ottenimento e mantenimento di certificazioni volontarie per mezzo di azioni volte alla mitigazione dei cambiamenti climatici con conseguente miglioramento dell'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi di risorse idriche e delle emissioni di gas inquinanti;
- sociali:** attraverso un nuovo modo di vivere il lavoro: più efficiente, integrato e a misura di persona. Il complesso prevede una serie di facilities volte a garantire elevati standard di benessere ed uno stile di vita sostenibile ai fruitori del complesso attraverso: (i) spazi interni con elevato comfort e dotati di aree comuni anche di ristoro e relax; (ii) un Service Hub completo di palestra, area lounge, area coworking e un'area Event; (iii) una caffetteria e una canteen, con spazi interni ed esterni, che pone particolare attenzione alla sostenibilità e qualità del cibo proposto; (iv) un ampio parco esterno dotato di parcheggi con colonnine di ricarica auto/bici, percorsi e spazi attrezzati per il fitness ed il relax.

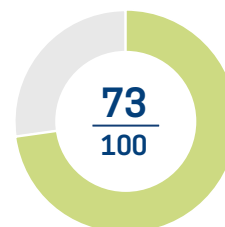
Tali strategie, in linea con il trend del mercato della gestione immobiliare attenta agli aspetti ambientali e sociali, sono state definite anche al fine di garantire un mantenimento del valore del patrimonio immobiliare e massimizzare l'appetibilità commerciale del portafoglio.



Risultati

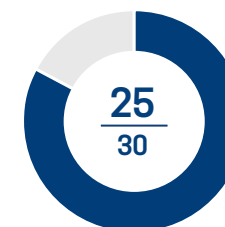
Rating

GRESB Score **Green Star**



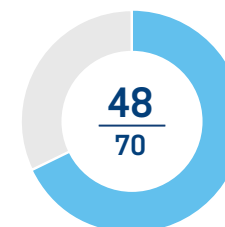
GRESB Average **73**
Peer Average **60**

Management Score



GRESB Average **26**
Benchmark Average **24**

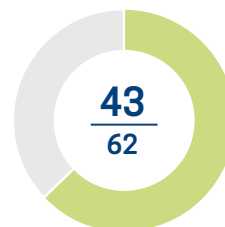
Performance score



GRESB Average **46**
Benchmark Average **39**

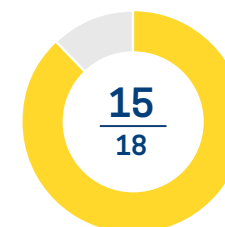
ESG Breakdown

Environmental



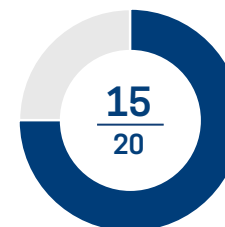
GRESB Average **40**
Benchmark Average **35**

Social



GRESB Average **16**
Benchmark Average **11**

Governance



GRESB Average **17**
Benchmark Average **14**



Highlights

Il Fondo Laurus detiene 7 edifici situati all'EUR, il business district più innovativo del Comune di Roma, dove è completamente inserito e integrato nel contesto urbano. Con un master plan razionale e un design efficiente, l'EUR ha un fascino distintivo che consente di combinare moderni edifici per uffici e nuovi sviluppi insieme a un contesto residenziale di alto livello e una grande gamma di servizi, insieme a preziose aree verdi. Questo fornisce il contesto perfetto per quelle aziende che apprezzano un buon equilibrio tra lavoro e tempo libero. Difatti, il Fondo offre, in oltre 50.000 mq (GLA), 5 edifici principali ad uso ufficio e 2 edifici che ospitano i servizi del Business Park, con 20.000 mq di area verde esterna. Tutti gli edifici sono certificati LEED livello Gold e hanno facciate di rilievo con vetrate dal pavimento al soffitto con una forte luce naturale e offrono moderni servizi.

Infatti, all'interno del Business Park sono presenti reception presidiate, una palestra, lounge bar, ristorante, sale riunioni e conferenze condivise, immerse in un'area paesaggistica unica, che serve a evidenziare le credenziali ESG e sostenibili del parco. Inoltre, la ristrutturazione del parco ha assicurato l'efficienza e la funzionalità dei piani, pur rimanendo altamente attrezzati con buone altezze da pavimento a soffitto, pavimenti rialzati, soffitti sospesi, sistemi UPS e HVAC a 4 tubi. Per la fornitura di calore e acqua calda

agli edifici, sono stati installati dei pannelli solari termici e, al tempo stesso, i sistemi BMS intelligenti monitorano i consumi. Per favorire il riuso idrico, invece, l'acqua piovana viene immagazzinata nei seminterrati e viene riutilizzata per lo smaltimento dei rifiuti organici e per l'irrigazione dell'area verde circostante.

La mobilità e l'accessibilità giocano un ruolo fondamentale con gli immobili del Fondo Laurus.

La mobilità tradizionale è supportata dalla presenza di oltre 1.000 posti auto, di cui un terzo si trova nei piani sotterranei. La mobilità sostenibile, invece, è rafforzata dalla presenza ravvicinata di fermate del trasporto pubblico a servizio dell'area, da stalli per biciclette e dall'installazione di colonnine di ricarica elettrica per i veicoli e per le bici.

Le performance sociali del Fondo Laurus sono state certificate da Nomisma, un ente indipendente, che sulla base di 110 variabili del contesto sociale valuta l'attrattività degli immobili. In particolare, gli asset del Fondo hanno sovraperformato grazie al loro elevato livello di servizi, accessibilità sia per le aziende che per i privati per merito di una forte infrastruttura e un sistema di trasporto pubblico e alla popolazione, cioè la capacità di attrarre un numero significativo di utenti giovani con buona capacità di guadagno, forti condizioni di lavoro e un buon livello di istruzione

LEED Gold



Consumi energetici: **9.491.928 kWh**

Consumi gas: **1.706.854 kWh**

Percentuale di Capex volte a migliorare i parametri ESG: **88,09 %**

Consumi idrici: **20.731 mc**

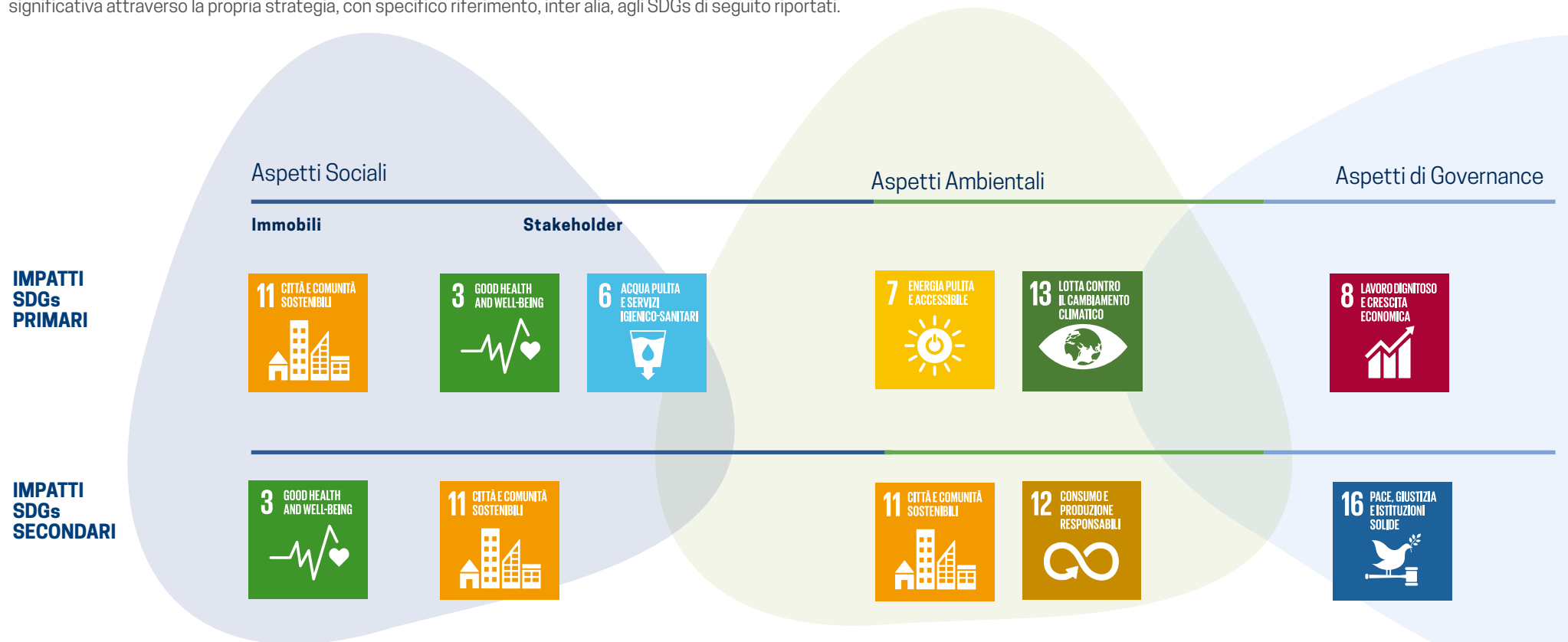
APE Rating: **A2** (edifici B, D, E)

APE Rating **A4** (edifici A, C)

Lo sviluppo di iniziative di coesione sociale

La strategia del Fondo è dedicata a investimenti nel settore sociale, basati sul concetto di infrastruttura di coesione sociale, ed è composto da due iniziative che prevedono le seguenti strutture per valorizzare le caratteristiche del territorio e le esigenze della comunità: residenze sociali a canone calmierato, struttura socio-sanitaria (RSA) per anziani con malattie gravi non autosufficienti, residenze protette, un palazzetto dello sport, un talent lab nonché dei parchi attrezzati a cui si aggiungono i servizi commerciali.

In particolare, il Fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia, con specifico riferimento, inter alia, agli SDGs di seguito riportati.





Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- ambientali:** mediante attività di sviluppo di asset con caratteristiche volte alla mitigazione dei cambiamenti climatici con conseguente miglioramento dell'efficienza energetica, riduzione nel consumo delle risorse idriche e delle emissioni e dell'inquinamento, in linea con le normative vigenti;
- sociali:** attraverso l'impiego di elevati standard di sicurezza nelle attività di riqualificazione e contribuendo alla mitigazione del problema abitativo per le fasce deboli della società, ovvero di nuclei familiari che versano in situazioni di svantaggio economico-sociale, creando spazi di vita riqualificati e dotati di servizi, aree verdi e spazi ad uso pubblico/comunitario in grado di stimolare un approccio sociale moderno.

Con l'inizio dell'operatività nel 2015, il Fondo Civitas Vitaet istituisce due iniziative di social housing e di coesione sociale nella Regione Marche. Il Fondo nasce dall'esigenza di affrontare le nuove sfide del mercato immobiliare italiano e consolidarle con i nuovi bisogni (assistenza medica, dimensione uomo-ambiente) di una società che invecchia, (aumento dell'età media, differenti distribuzioni per fasce d'età, incremento indice di dipendenza delle persone deboli).

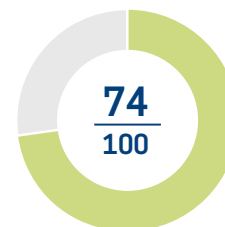
Una delle iniziative del Fondo riguarda un investimento nel Comune di Vallefoglia (il progetto San Terenzio), per la realizzazione di un'Infrastruttura di Coesione Sociale, un nuovo format immobiliare che accorpa i bisogni abitativi delle persone ad una serie di servizi sanitari, sportivi e culturali al fine di garantire elevati livelli di coesione sociale nel territorio. Il progetto San Terenzio coinvolge una superficie di 13.500 mq e prevede la realizzazione di 240 posti letto e 23 residenze protette immerse in un parco di 4.600 mq, sviluppato con percorsi pedonali e aree relax per favorire il collegamento funzionale e fruitivo tra le diverse strutture presenti.



Risultati

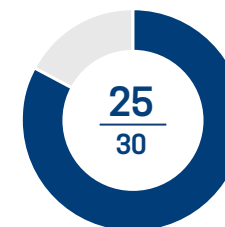
Rating

GRESB Score **Green Star**



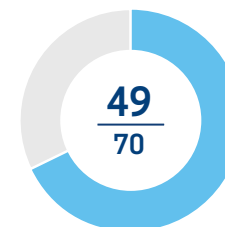
GRESB Average **79**
Peer Average **62**

Management Score



GRESB Average **26**
Benchmark Average **24**

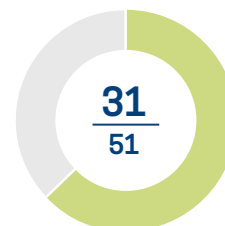
Development score



GRESB Average **53**
Benchmark Average **43**

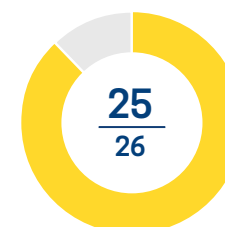
ESG Breakdown

Environmental



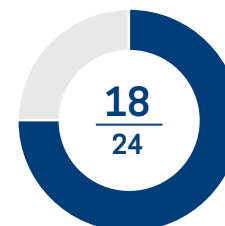
GRESB Average **37**
Benchmark Average **28**

Social



GRESB Average **22**
Benchmark Average **18**

Governance



GRESB Average **20**
Benchmark Average **13**



Highlights

La struttura socio-sanitaria rappresenta il fulcro dell'infrastruttura di coesione sociale, riconoscendo la sua funzione ricettiva e sanitaria ma anche il suo ruolo come polo aggregativo dei servizi e della socialità. Lo sport, ad esempio, è un'attività che unisce e, per definizione, intergenerazionale. Tra i servizi è stata prevista la realizzazione di un Palazzetto dello sport di oltre 1000 mq studiato non solo per essere accessibile, ma anche per l'attività sportiva delle persone con disabilità. Inoltre, il complesso include un Talent Lab, un luogo dove dalla sinergia tra persone di diverse età, nascono le idee e si sviluppano i talenti. Per farlo, gli spazi sono arredati e organizzati per essere polivalenti e saranno dotati di macchinari e apparecchiature che consentono non solo di pensare ma anche di creare e concretizzare le idee.

Per favorire la coesione sociale, l'iniziativa San Terenzio è stata progettata per includere strutture residenziali di *Senior Housing*, veri e propri alloggi autonomi per anziani (e non solo) autosufficienti. Per garantire la privacy di una casa propria, le strutture residenziali sono inserite all'interno di un piccolo villaggio, coniugando

così l'indipendenza personale con i servizi dell'infrastruttura e favorire l'appartenenza alla comunità.

Il progetto San Terenzio non rappresenta un'opportunità soltanto per i fruitori delle residenze e dei servizi presenti, ma anche un importante ritorno per la comunità locale in termini di posti di lavoro. Infatti, per garantire un'efficace gestione del complesso e delle sue attività operative, la finalizzazione del progetto prevede l'inserimento di educatori, fisioterapisti, infermieri e personale amministrativo.

L'iniziativa San Terenzio è stata progettata per lo sviluppo di asset ad altissima prestazione energetica e idrica. Nella fase di cantiere, particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali da costruzione, nella loro ottimizzazione e nei consumi energetici. Infine, gli edifici sono dotati di sistemi gestionali (BMS) per ottimizzare i consumi energetici e idrici attraverso il monitoraggio e l'automazione degli impianti e altresì attrezzati di sistemi di purificazione dell'aria e ventilazione meccanica controllata (VMC) per garantire un ambiente salubre per i fruitori.

Percentuale di Capex volte a migliorare i parametri ESG: **53,87%**

APE Rating: **A1**

Quota di energia rinnovabile prevista dal progetto di sviluppo immobiliare: **69%**

Coesione Sociale:
240 posti letto e 23 residenze protette per 35 persone (San Terenzio)

Superficie lorda dedicata a scopi sociali sul totale delle superfici: **100%**

Nomisma context score complessivo: **51 / 100 (San Terenzio)**

Nomisma Accessibilità:
50,6 / 100 (San Terenzio)

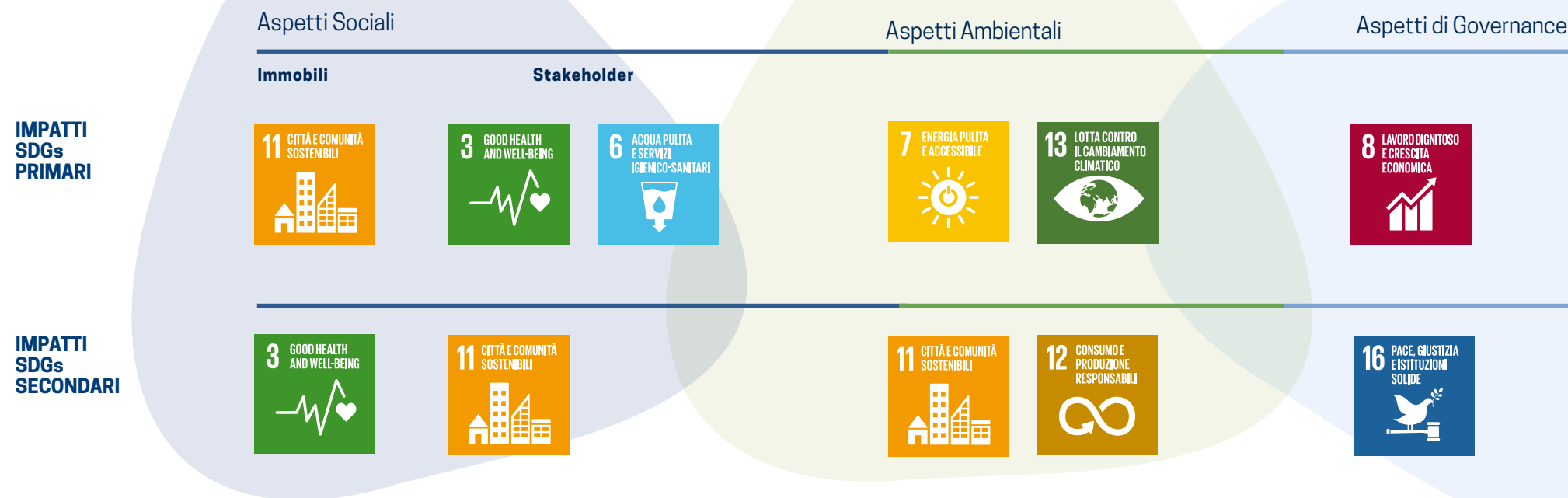
Nomisma Servizi:
50,2 / 100 (San Terenzio)

Rating sociale Avanzi: **57 / 100, Classe GOLD**

Il recupero di aree dismesse coniugato con gli aspetti sociali

La strategia del Fondo è dedicata alla strutturazione e implementazione di iniziative immobiliari e dell'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali. Il Patrimonio del Fondo è investito attualmente in iniziative localizzate nelle province di Genova e La Spezia, che prevedono la realizzazione di oltre 400 Alloggi Sociali (D.M. 22 aprile 2008) e relativi servizi, finalizzati a contribuire alla risoluzione di problemi abitativi esistenti, con particolare riferimento al territorio della Regione Liguria, proponendo appartamenti di qualità in affitto e in vendita a prezzi convenzionati. Le iniziative comprendono una riqualificazione urbanistica attraverso interventi di recupero, ristrutturazione di immobili e costruzione di nuovi edifici.

In particolare, il Fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia, con specifico riferimento, inter alia, agli SDGs di seguito riportati.





Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- ambientali:** mediante interventi di bonifica e di sviluppo di asset con caratteristiche volte alla mitigazione dei cambiamenti climatici con conseguente massimizzazione dell'efficienza energetica, riduzione nel consumo di risorse e conseguente riduzione delle emissioni e dell'inquinamento, in linea con le normative vigenti;
- sociali:** volte a mitigare il problema abitativo per le fasce deboli della società, in particolare (i) di nuclei familiari che versano in situazioni di svantaggio economico-sociale; (ii) degli anziani malati e non autosufficienti attraverso residenze protette e strutture sanitarie che consentano di sviluppare rapporti sociali intergenerazionali, attraverso iniziative che prevedono un'ampia gamma di servizi, spazi attrattivi e sinergici in grado di stimolare un approccio sociale moderno ed inclusivo.

Tali strategie, in linea con il trend del mercato dello sviluppo sociale sono state definite anche al fine di garantire un mantenimento del valore del patrimonio immobiliare e massimizzare l'appetibilità commerciale del portafoglio, i cui bandi di locazione/vendita sono già attivi per gli immobili completati.

Tra le 6 iniziative promosse dal Fondo nella regione Liguria, in particolare con l'iniziativa Boero, sono state sviluppate abitazioni, un asilo e un parco pubblico aperto al quartiere, attraverso la rigenerazione di un'area da tempo dismessa, senza il consumo di nuovo territorio, in linea con l'impegno sui temi ambientali e sociali che da sempre contraddistingue la SGR.

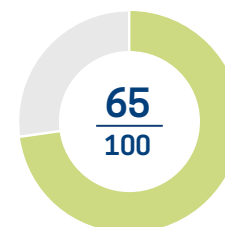
Case sostenibili, efficienti e accessibili grazie a canoni e prezzi convenzionati.



Risultati

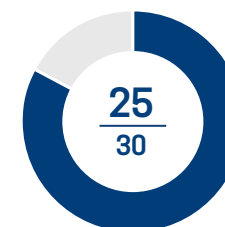
Rating

GRESB Score **Green Star**



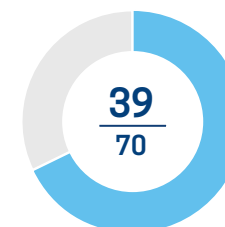
GRESB Average **79**
Peer Average **62**

Management Score



GRESB Average **26**
Benchmark Average **24**

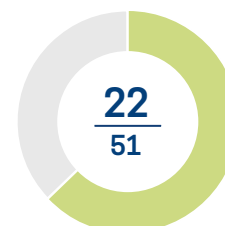
Development score



GRESB Average **53**
Benchmark Average **43**

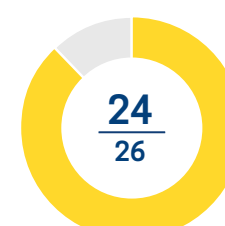
ESG Breakdown

Environmental



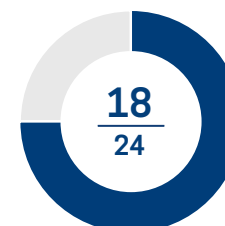
GRESB Average **35**
Benchmark Average **28**

Social



GRESB Average **33**
Benchmark Average **18**

Governance



GRESB Average **20**
Benchmark Average **15**



Highlights

Tra le iniziative presenti all'interno del Fondo, quella denominata "Boero" prevede circa 140 nuovi appartamenti realizzati in social housing per famiglie con disagio abitativo, con la riconversione (senza consumo di suolo) dell'area ex Boero, zona ex industriale nel quartiere Molassana del Comune di Genova che dagli anni '50 ha ospitato gli stabilimenti produttivi dell'azienda di colori e vernici, in seguito spostati a Rivalta Scrivia.

L'iniziativa è stata realizzata dalla SGR per il Fondo i cui investitori qualificati sono il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare insieme a Fondazione Carispezia, Compagnia di San Paolo, Fondazione De Mari e altri investitori istituzionali.

Il progetto contribuisce alla rigenerazione urbana di una importante area della Città di Genova e rappresenta un esempio virtuoso di valorizzazione in chiave sociale di un immobile ex industriale.

Percentuale di Capex volte a migliorare i parametri ESG: **86,94%**

APE Rating: **A4**

Quota di energia rinnovabile prevista dal progetto di sviluppo immobiliare: **76%**

Superficie lorda dedicata a scopi sociali sul totale delle superfici: **90,23% (Boero)**

Quota unità abitative destinate a edilizia convenzionata: **84,11% (Boero)**

Nomisma context score complessivo: **76,8 /100 (Boero)**

Nomisma Accessibilità: **96,1 /100 (Boero)**

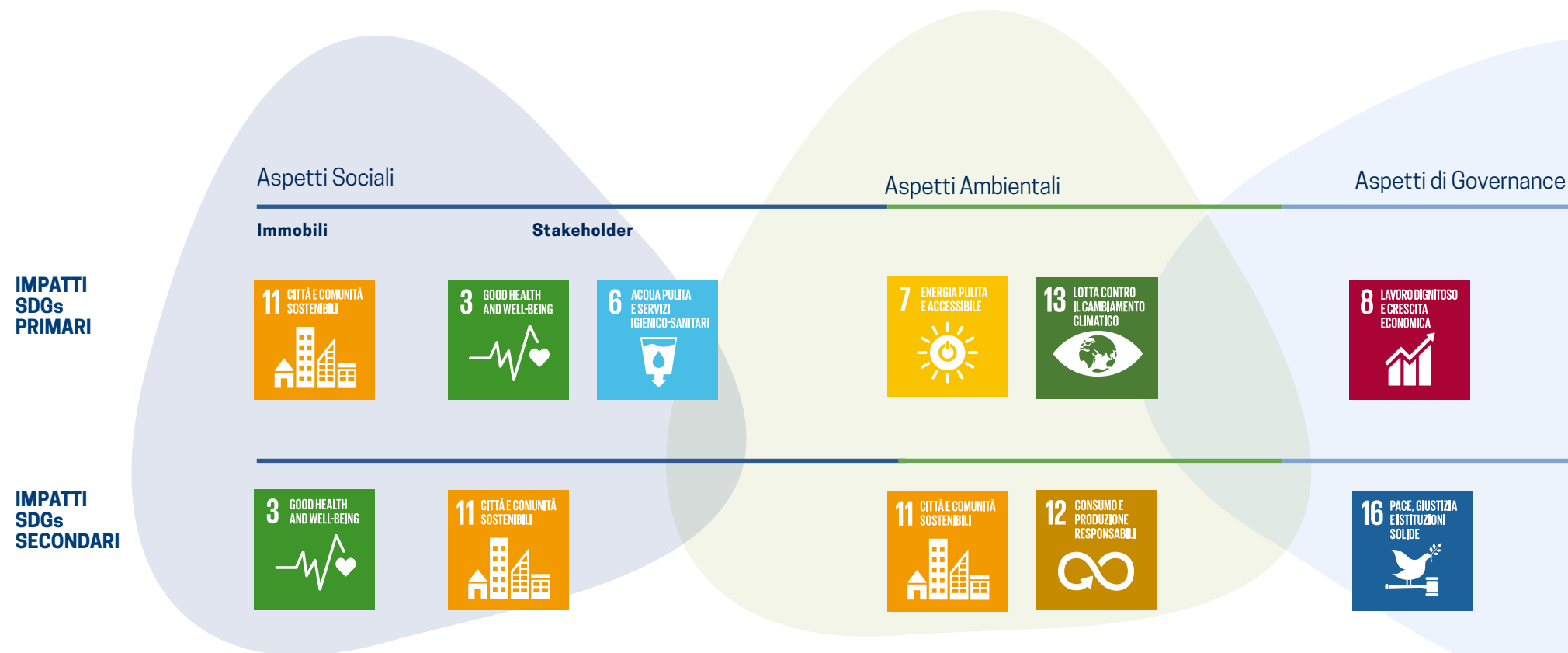
Nomisma Servizi: **85,1 /100 (Boero)**

Rating sociale Avanzi: **70 /100 (Boero, classe GOLD)**

Un modo nuovo di vivere l'hinterland milanese

La strategia del Fondo è dedicata a investimenti nel settore residenziale nella zona c.d. Milano 3, pensato e realizzato a partire dagli anni '70 come una città innovativa per l'urbanistica e le scelte territoriali ed edilizie, rispecchiando l'idea di una città giardino e di un vivere in un ambiente dove la natura prevale.

In particolare, il Fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia, con specifico riferimento, inter alia, agli SDGs di seguito riportati.

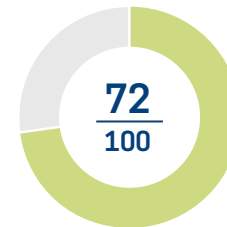




Risultati

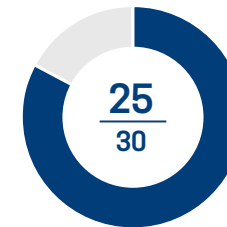
Rating

GRESB Score **Green Star**



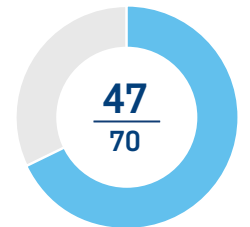
GRESB Average **79**
Peer Average **62**

Management Score



GRESB Average **26**
Benchmark Average **24**

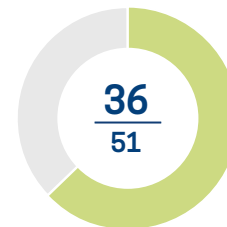
Development score



GRESB Average **53**
Benchmark Average **43**

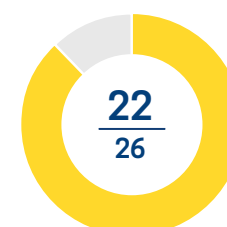
ESG Breakdown

Environmental



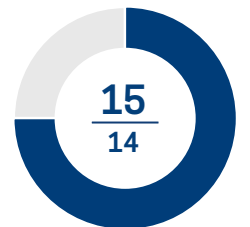
GRESB Average **37**
Benchmark Average **29**

Social



GRESB Average **22**
Benchmark Average **18**

Governance



GRESB Average **20**
Benchmark Average **13**

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:

- ambientali:** mediante lo sviluppo di asset con caratteristiche volte alla mitigazione dei cambiamenti climatici, alla riduzione del consumo di risorse, al miglioramento dell'efficienza energetica ed alla conseguente riduzione delle emissioni e dell'inquinamento, in linea con le normative vigenti;
- sociali:** attraverso l'impiego di elevati standard di sicurezza nelle attività di sviluppo di immobili che contribuiscono al miglioramento delle interazioni tra ambiente e persone grazie (i) ad architetture studiate per garantire la salute dei fruitori e migliorare vivibilità e qualità degli spazi ed a (ii) servizi urbani ed aree verdi fruibili dalle comunità.

Tali strategie, in linea con il trend del mercato dello sviluppo residenziale sono state definite anche al fine di garantire un mantenimento del valore del patrimonio immobiliare e massimizzare l'appetibilità commerciale delle unità in edilizia privata, le cui commercializzazione è attualmente in corso.

In particolare, High Garden comprende un intervento residenziale contemporaneo e all'avanguardia, immerso nel territorio naturalistico di Milano3, a Basiglio. Gli edifici sono stati progettati per permettere agli appartamenti ricevere tutta la luce del giorno, in una chiave architettonica che dialoga con il territorio che, grazie a scelte innovative e un approccio olistico, si insinua con discrezione nella natura più rigogliosa. Infatti, i prati ornamentali, le aree attrezzate, i percorsi pavimentati e i sentieri ciclopedonali costituiscono elementi di un unico insieme che si intrecciano tra loro e danno vita a un'atmosfera estremamente raffinata.



Highlights

Gli edifici godono della pace di un'oasi green con i servizi di una metropoli. L'attenzione per i dettagli, in sinergia con le necessità dei Tenant, è il *fil rouge* dell'intero progetto anche nei servizi residenziali. Infatti, sono state concepite tante aree per vivere appieno la natura intorno a casa, a piedi o in sella alla bici. L'area fitness, ad esempio, fornisce la soluzione alla necessità di una sana attività fisica, rappresentando un vero e proprio angolo rigenerante, per ritrovare il benessere che ognuno merita. A questi si aggiungono poi gli spazi con servizi di deposito dove è possibile lasciare bici, altri beni personali o pacchi in consegna in tutta sicurezza.

Integrato nel contesto edilizio, è presente un servizio di *conciergerie* per aiutare i proprietari a gestire la propria casa, a organizzare e ottimizzare gli impegni. Per il divertimento dei più piccoli, sono state studiate delle aree giochi dove poter giocare e divertirsi sia all'aria aperta che, nei mesi più freddi, al coperto. Infine, per rispondere alle esigenze di tutti coloro che desiderano lavorare vicino casa sono stati predisposti aree di *coworking* con sale multifunzionali che permettono

di lavorare a un passo da casa, in uno spazio curato e ben organizzato. E grazie alla presenza di parchi agricoli e ampi specchi d'acqua, Milano 3.0 consente una full immersion con la natura, appena oltre le porte di Milano.

Oltre alle misure messe in atto per l'ottenimento della pre-certificazione LEED, in fase di progettazione è stata svolta un'attenta analisi per assicurare i più elevati standard ambientali e con il fine di mitigare i cambiamenti climatici. Dopo la bonifica dell'area, infatti, nell'attività di cantiere sono stati definiti requisiti per la scelta dei materiali e per la loro ottimizzazione con conseguente perfezionamento delle performance e riduzione delle emissioni. A beneficio dei Tenant sono stati implementati sistemi BMS per ottimizzare i consumi energetici e idrici e, per l'intero ciclo di vita dell'edificio, oltre due terzi dell'energia proviene da fonti rinnovabili.

Grazie alla presenza dei numerosi servizi e per merito di scelte ambiziose nella progettazione del complesso, gli immobili del Fondo High Garden vantano scoring elevati nella valutazione sociale di Nomisma.

Percentuale di Capex volte a migliorare i parametri **ESG: 92,64%**

Quota di energia rinnovabile prevista dal progetto di sviluppo immobiliare: **67,4%**

APE Rating: **A4**

Superficie lorda dedicata a scopi sociali sul totale delle superfici: **7%**

Quota unità abitative destinate a edilizia convenzionata: **10 %**

Nomisma context score generale: **79,1 / 100**

Nomisma Accessibilità: **79,4 / 100**

Nomisma Servizi: **72,9 / 100**



4

NEXT STEPS

Next steps

I temi ESG e gli investimenti sostenibili sono uno dei punti principali dell'agenda del settore finanziario europeo. Gli impatti sugli operatori del settore del real estate si stanno rivelando rilevanti e particolarmente complessi, trattando tematiche normative e fiscali, di pianificazione strategica oltre che operative. Se negli anni recenti questi aspetti potevano essere considerati relativi ad un futuro non molto vicino, con l'accelerazione dei cambiamenti climatici, la pandemia ed il contesto globale complesso generato dal conflitto tra Russia ed Ucraina, si legge oggi una netta accelerazione sulle tematiche legate a questi aspetti.

DeA Capital RE, con l'obiettivo di condividere e diffondere le buone pratiche di investimento responsabile tra gli operatori del settore e promuovere i propri obiettivi di sostenibilità si **impegna nelle attività di engagement verso l'esterno attraverso la promozione e la partecipazione ai tavoli di settore sulla finanza sostenibile** (Assoimmobiliare, Forum per la Finanza Sostenibile), **ponendosi, nel contesto nazionale, con un ruolo trainante del mercato** (in particolare nel settore residenziale).

L'impegno assunto per considerare i rischi di sostenibilità ed i potenziali impatti delle proprie decisioni di investimento, nell'ambito del proprio piano di azione ESG, ha determinato l'adozione di una serie di interventi, che hanno permesso di raggiungere significativi obiettivi nell'ultimo anno, e di **pianificare nuove attività per il consolidamento del framework definito**, come ad esempio:

- ▶ l'adozione di uno strumento operativo più dettagliato per la conduzione delle due diligence (ESG DD), sulle nuove operazioni di investimento;
- ▶ l'adozione graduale di un rating interno ambientale e sociale per il monitoraggio del profilo dei FIA e dei rischi in tale ambito;
- ▶ rafforzamento valutazione rischi e adeguamento della Risk Policy ai nuovi modelli adottati in linea con i futuri obblighi normativi rivenienti dall'entrata in vigore delle implementazioni in ambito di valutazione dei rischi di sostenibilità rivenienti dalle normative europee AIFM;
- ▶ disclosure dei PAI a livello di SGR al fine di essere comply alla SFDR.



Contatti

Se sei interessato a ricevere
più dettagli sulla nostra
strategia ESG, puoi contattare
il nostro team @



esgmanagement-re@deacapital.com