

COMUNICAZIONE AI SENSI DEGLI ART. 3, 4, 5 DEL REGOLAMENTO UE 2088/19 (SFDR)

PREMESSA E DEFINIZIONI

DeA Capital Real Estate SGR SpA (di seguito, anche "DeA RE" o la "SGR") sposa e sostiene il quadro mondiale per lo sviluppo sostenibile definito il 25 settembre 2015 dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite indirizzando le proprie scelte di investimento verso obiettivi di sviluppo di sostenibile, che contribuiscano al raggiungimento di alcuni Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs), selezionati sulla base dell'impatto che la SGR, tramite il suo business, può avere.

Tale comunicazione ha lo scopo di illustrare le scelte effettuate dalla SGR come espressamente richiesto dal Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e Del Consiglio del 27 novembre 2019 (nel seguito, la "SFDR") relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari con riferimento a:

- informazioni circa le politiche sull'integrazione dei rischi di sostenibilità adottate dalla SGR nei loro processi decisionali relativi agli investimenti e nella erogazione del servizio di consulenza (Art. 3 della SFDR);
- informazioni ove la SGR prenda in considerazione ovvero non prenda in considerazione i principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (Art. 4 della SFDR);
- informazioni di come la SGR abbia allineato la propria politica di remunerazione con gli obiettivi di gestione dei rischi di sostenibilità (Art. 5 della SFDR).

Si forniscono nel seguito alcune definizioni utili alla comprensione della citata comunicazione:

- **Rischio di Sostenibilità**: un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto negativo effettivo o potenziale sul valore dell'investimento.
- **Investimento sostenibile**: investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale, misurato, ad esempio, mediante indicatori chiave di efficienza delle risorse concernenti l'impiego di energia, l'impiego di energie rinnovabili, l'utilizzo di materie prime e di risorse idriche e l'uso del suolo, la produzione di rifiuti, le emissioni di gas a effetto serra nonché l'impatto sulla biodiversità e l'economia circolare o un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo sociale, in particolare un investimento che contribuisce alla lotta contro la disuguaglianza, o che promuove la coesione sociale, l'integrazione sociale e le relazioni industriali, o un investimento in capitale umano o in comunità economicamente o socialmente svantaggiate a condizione che tali investimenti non arrechino un danno significativo a nessuno di tali obiettivi e che le imprese che beneficiano di tali investimenti rispettino prassi di buona governance, in particolare per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali.
- **ESG**: Environmental, Social, Governance.

ART.3 - TRASPARENZA DELLE POLITICHE IN MATERIA DI RISCHIO DI SOSTENIBILITÀ

DeA RE, attraverso l'adesione ai principi di finanza responsabile e la definizione di una strategia di sostenibilità, integra gli aspetti ESG all'interno di tutte le proprie attività.

L'approccio responsabile della SGR agli investimenti si realizza mediante l'integrazione dei principi ESG nelle attività di investimento e di creazione dei nuovi prodotti. Con particolare riferimento alle fasi di valutazione/sviluppo e riqualifica, gestione e investimento, la SGR valuta i rischi e le opportunità di sostenibilità dell'investimento e considera eventuali piani d'azione specifici, in accordo con le istanze del mercato e degli stakeholder esterni.

Vengono considerati per tutte le opportunità i seguenti elementi: il contesto in cui l'edificio è inserito, l'accessibilità (inclusa la mobilità sostenibile) nonché l'esistenza o la fattibilità di ottenimento di certificazioni volontarie ambientali e di benessere degli utilizzatori (i.e. LEED, WELL), sulla base della tipologia di asset e della relativa destinazione d'uso.

Nel caso degli investimenti sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti nelle due diligence in modo tale da: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento, e (iii) stimare l'impatto di rischi sul processo di creazione del valore. Per i progetti di sviluppo e di riqualificazione, dopo aver verificato che il progetto non ricada nella lista di attività escluse, sono valutati i fattori ESG nelle scelte dei materiali, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli standard di certificazioni e protocolli di sostenibilità volontari adottati (e.g. LEED, BREEAM, WELL, ecc.).

La SGR promuove anche la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali, che vedono il coinvolgimento e lo sviluppo delle comunità locali interessate (housing sociale, cohousing e residenze sociali per anziani, residenze per giovani, ecc.). Nel caso di progetti di sviluppo sociale al fine di soddisfare i bisogni degli abitanti, nell'ottica di inclusione e valorizzazione dello spazio pubblico sono previsti spazi da destinare ad attività collettive e ai servizi.

Le metriche, i rischi e le opportunità ESG ritenuti materiali per l'investimento sono monitorati e considerati durante la gestione dell'asset e nella definizione degli obiettivi ESG. In tale contesto, la SGR ha introdotto metriche di valutazione ESG, definendo framework e modelli di valutazione di rischi e impatti ambientali e sociali. I piani degli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dei Fondi, in linea con le strategie di ciascun Fondo, evidenziano le migliorie che generano impatti positivi da un punto di vista ambientale o sociale.

Il miglioramento dell'efficienza ambientale degli immobili e della qualità degli ambienti (comfort, benessere, salubrità, ecc.) sono aspetti di primaria importanza nella definizione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei patrimoni dei Fondi gestiti e la loro ottimizzazione si realizza sulla base di un'analisi dei costi/benefici generati, tenendo conto della disponibilità economica del Fondo, delle richieste esplicitate dai sottoscrittori e dai Conduttori nonché delle caratteristiche degli asset stessi. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria viene valutata, inoltre, la fattibilità tecnica, economica e finanziaria di dotare gli asset degli strumenti necessari per un monitoraggio dei consumi energetici, utili per ottimizzare i consumi energetici del patrimonio immobiliare dei Fondi.

La SGR, attraverso i suoi Fondi e le proprie strategie di investimento, 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 svolgono attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultano legate a:

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

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

Maggiori dettagli sono disponibili nel documento "Policy ESG", pubblicata e costantemente aggiornata nella sezione ESG del sito web della Società.

ART.4 - TRASPARENZA DEGLI EFFETTI NEGATIVI PER LA SOSTENIBILITÀ A LIVELLO DI SOGGETTO

Il Regolamento SFDR prevede che la SGR pubblichi le modalità con cui tiene conto dei potenziali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG o, in alternativa motivi le ragioni della impossibilità di considerare tali impatti.

La Società, in ottemperanza all'art. 4 della SFDR, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, al momento non prende in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

La SGR, infatti, pur svolgendo valutazioni autonome in merito ai potenziali impatti delle proprie decisioni di investimento del portafoglio del FIA, considerata la mancanza di dati strutturati e di una prassi consolidata di mercato nella valutazione degli anzidetti effetti negativi sui fattori di sostenibilità, ha optato, per il momento, di non dichiararsi compliant ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera b) del Regolamento SFDR.

Tenendo conto dell'evoluzione delle attività di elaborazione e analisi dei dati e delle disposizioni tecnico-attuative della normativa di riferimento, la SGR ha avviato specifiche attività volte a (i) evidenziare i principali effetti negativi derivanti dalle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità e (ii) definire puntuali politiche di due diligence.

Sarà cura della SGR fornire tempestivi aggiornamenti in merito a tali aspetti e, in particolare, alle modalità con cui i principali effetti negativi saranno eventualmente presi in considerazione in futuro.

L'impegno della SGR si concretizza con l'adesione ai Principi per l'Investimento Responsabile (PRI) sostenuti dalle Nazioni Unite, ai 10 Principi definiti nel Patto Mondiale delle Nazioni Unite (United Nation Global Compact) nonché al GRESBi cui rating annuali sono utilizzati come benchmark di riferimento e per determinare l'allineamento della SGR e dei suoi prodotti alle caratteristiche ambientali e/o sociali, in un'ottica di miglioramento continuo.

La SGR crede fermamente che incorporare i fattori ESG nei propri investimenti e prodotti sia la scelta vincente per un futuro sostenibile e mantiene un approccio proattivo nella definizione degli indicatori e metriche con cui determinare i sopra menzionati impatti negativi, anche sulla base dell'evoluzione delle disposizioni normative di riferimento. Sarà cura della SGR fornire tempestivi aggiornamenti su tali aspetti e sulle modalità con cui i principali effetti negativi sono presi in considerazione.

ART. 5 - TRASPARENZA DELLE POLITICHE DI REMUNERAZIONE RELATIVAMENTE ALL'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ

La SFDR all'art. 5 prevede che la SGR includa nella propria politica di remunerazione informazioni su come tali politiche siano coerenti con l'integrazione dei rischi di sostenibilità.

DeA RE con riferimento alla politica di remunerazione e la valutazione aziendale risulta essere in linea con le relative normativa di settore e best practice. In particolare, nel quadro della remunerazione aziendale risultano essere integrati gli obiettivi alle tematiche ESG, i quali vengono inoltre considerati nella valutazione della performance all'interno degli schemi di incentivazione.

Per maggiori dettagli sulla gestione dei rischi ESG si vedano le informazioni sulla politica in materia di rischio di sostenibilità di cui all'art. 3 della SFDR.