

POLITICA ESG

1. SCOPO E OBIETTIVI

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

DeA Capital Real Estate formalizza, quindi, il suo impegno ad agire in qualità di investitore responsabile attraverso l'adozione della seguente politica ESG (di seguito, la "Politica"), il cui obiettivo è illustrare le modalità con cui la SGR integra i rischi di sostenibilità nella strategia aziendale e nelle politiche relative agli investimenti nonché valorizza i fattori ESG all'interno dei propri processi e nella gestione dei suoi prodotti. Tale Politica si applica a tutti i dipendenti della SGR e a tutti i Fondi di Investimento Alternativi gestiti dalla SGR, incluse SICAF e relativi comparti (di seguito, "FIA").

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

2. IL NOSTRO APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ

L'approccio della SGR alla responsabilità sociale e ambientale, si basa su quattro pilastri fondamentali e mira a creare valore per tutti gli *stakeholders*: investitori dei FIA, gruppo di appartenenza, conduttori degli asset gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

	SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE	Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel proprio settore , 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 assets 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.

Inoltre, la Società si impegna a rispettare i requisiti previsti dalla normativa in materia di finanza sostenibile e le *best practices* più diffuse nel settore immobiliare in relazione ai temi ambientali, sociali e di governance, ivi inclusi gli aspetti legati alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

In tal senso, la SGR aderisce e sottoscrive i *Principles for Responsible Investments* (PRI) delle Nazioni Unite e i 10 Principi definiti nel *Global Compact* delle Nazioni Unite (UNGC), garantisce il rispetto della Carta Internazionale dei Diritti Umani e delle norme fondamentali del lavoro riconosciute dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO).

In questo contesto, DeA Capital Real Estate ha individuato i principali Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs) ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia di sostenibilità.

SDGs	Target
	Per garantire la salute dei dipendenti, sosteniamo l'accesso al programma di assistenza sanitaria preventiva per la salute e il benessere. Quando possibile, offriamo anche l'opportunità di orari di lavoro flessibili e di lavorare da casa.
	La SGR ritiene che raggiungere una piena ed effettiva partecipazione femminile ad ogni livello decisionale e pari opportunità di <i>leadership</i> sia un'opportunità di crescita al fine di rafforzare la solidità e l'inclusività del management.
	Attraverso i nostri progetti immobiliari promuoviamo la riduzione dei consumi idrici e pratiche di consumo sostenibili (es. aumento del riciclo dell'acqua nelle fasi di costruzione e nel ciclo di vita degli immobili).
	Promuoviamo attivamente l'efficientamento energetico dei patrimoni immobiliari in gestione tramite progetti di riqualificazione e piani miglioramento (Capex Plan).
	Ci adoperiamo per garantire un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, e per sostenere, tramite i nostri progetti immobiliari, la creazione di posti di lavoro dignitosi, l'imprenditorialità e le sinergie con le comunità locali.
	Vogliamo contribuire all'evoluzione degli standard e delle prassi del mercato immobiliare e finanziario, diventando i leader nella progettazione e gestione di prodotti ESG per fornire infrastrutture sociali e immobili sostenibili, resilienti ed inclusivi.
	Forniamo l'accesso a standard di vita adeguati, sicuri e di benessere agli utenti finali dei nostri immobili. Offriamo case a prezzi accessibili per la comunità tramite i progetti di Social Housing.
	Riduciamo l'impatto ambientale negativo degli immobili nelle città, promuovendo la riduzione delle fonti d'inquinamento.
	Contribuiamo, attraverso il nostro patrimonio immobiliare, all'uso efficiente delle risorse energetiche e idriche, riconoscendo nel consumo sostenibile un'opportunità di lungo termine.
	Con l'attenzione alla protezione e al ripristino della biodiversità, rafforziamo la resilienza e la capacità di adattamento ai rischi legati al clima promuovendo al tempo stesso la riduzione delle emissioni.
	Valutiamo la garanzia di standard adeguati attraverso processi di valutazione della filiera di riferimento.
	Cerchiamo di prevenire e rilevare atti di corruzione e concussione attraverso controlli, procedure e formazione dedicati a questi temi.

La SGR adotta a tal fine un "Piano di Azione ESG" per il raggiungimento degli impegni e degli obiettivi di sostenibilità definiti nella Politica ESG e definisce gli indicatori di *performance* atti a monitorare i propri progressi in tali ambiti, sia a livello di *entity* che di prodotto.

3. RUOLI E RESPONSABILITÀ

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

<p>Consiglio di Amministrazione Svolge un ruolo attivo di indirizzo e governo in ambito ESG. Definisce le politiche ESG ed approva la Politica, il Piano di Azione ESG, previo parere del Comitato Rischi e Controlli cui partecipa il Consigliere ESG Expert, e la classificazione dei prodotti prevista dalla SDFR. Tra i membri del Consiglio è individuato un referente ESG con formazione rafforzata (c.d. "Consigliere ESG Expert"), tale da garantire una conoscenza approfondita sulla materia.</p>	<p>Comitato Rischi e Controlli, Comitato Nomine e Comitato Remunerazioni valutano e monitorano, anche attraverso il contributo del Consigliere ESG Expert, gli aspetti di carattere ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione.</p>
<p>L'Amministratore Delegato è responsabile di garantire, supervisionare e promuovere l'attuazione delle strategie ESG all'interno della Società e garantisce il processo decisionale sulle relative tematiche, in linea con le strategie definite dal Consiglio nella Politica ESG, nel Piano di Azione ESG e all'interno della Normativa Interna, riferendone periodicamente al Consiglio di Amministrazione.</p>	
<p>Responsabile della Funzione ESG Management</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG, anche curando i rapporti con gli <i>stakeholders</i> esterni (i.e., investitori, associazioni e organizzazioni come PRI, UNGC, GRESB, ecc.). ▪ Coordina la redazione e gestisce il monitoraggio del Piano di Azione ESG triennale, rendicontando periodicamente agli organi di <i>governance</i>. ▪ Pone in essere iniziative per il miglioramento delle <i>performance</i> in ambito ESG, in ottica di perfezionamento dell'efficacia nell'applicazione dei principi di sostenibilità. ▪ Individua e propone le implementazioni operative da effettuare sulla Normativa Interna. ▪ Raccoglie richieste e questionari degli <i>stakeholders</i> esterni, coordinando la relativa raccolta dei dati, con l'eventuale supporto di consulenti appositamente incaricati. ▪ Redige la reportistica periodica da presentare agli Organi di <i>governance</i> e, unitamente alle Direzioni/Funzioni interessate, quella prevista dalla Normativa Interna ed esterna. 	
<p>Responsabile della Funzione Comunicazione e Stampa elabora la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti nell'applicazione dei principi ESG al mercato, coordinandosi con il Responsabile ESG Management e le Direzioni/Funzioni coinvolte.</p>	
<p>Responsabile del Personale e Organizzazione Garantisce l'integrazione e l'applicazione degli obiettivi legati all'ESG nella remunerazione variabile. Gestisce i fattori DEI (diversità, equità e inclusione), anche in fase di selezione.</p>	
<p>Direttori/Responsabili di Funzione di prima linea garantiscono l'integrazione e l'applicazione dei principi ESG all'interno della propria Direzione/Funzione, la raccolta dei dati ESG di competenza, i risultati degli obiettivi contenuti nel Piano di Azione ESG, nonché la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti in ambito ESG, coordinandosi con i Responsabili ESG Management e Comunicazione e Stampa. Il Direttore Asset Management, il Direttore Sviluppo Immobiliare, i Responsabili della Funzione Business Development propongono la classificazione dei prodotti al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione.</p>	
<p>Direttori/Responsabili di Funzione di seconda linea sono responsabili dell'implementazione, della valutazione e del monitoraggio delle tematiche ESG, nonché della raccolta delle informazioni necessarie alla relativa reportistica per le attività di propria competenza, previste dalla normativa ovvero richieste dai rating e/o certificazioni cui la SGR e/o i prodotti adottano.</p>	
<p>Funzioni di Controllo sono responsabili dell'implementazione dei controlli sull'integrazione delle strategie ESG e contribuiscono alla raccolta delle informazioni necessarie alla compilazione della relativa reportistica.</p>	

4. INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG

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



4.1 A LIVELLO DI SGR

La Società integra i seguenti principi di responsabilità applicabili alla *governance*:

- **Gestione risorse umane**

La SGR è consapevole che la sostenibilità e la crescita societaria siano garantite dal valore delle persone che ne fanno parte. Crede fermamente che quello umano sia un capitale da tutelare, valorizzare e potenziare, nel rispetto dei principi di parità di genere, età, diversa abilità, stato di salute, etnia, provenienza geografica, orientamento e identità sessuale o ideologie politiche, che promuova i valori di cui sopra e che valorizzi il potenziale del singolo individuo quale elemento distintivo e funzionale alla crescita. Per questo motivo si impegna ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni di poter crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che vada altresì a tutelare il benessere dell'individuo e del gruppo. Inoltre, la SGR garantisce nelle attività di selezione e gestione del personale, a tutti i livelli, pari opportunità, attenzione ad ogni individuo e apertura alle diversità, in un'ottica di inclusione.

La Società adotta un piano di *welfare* che consente al personale di godere di benefici personali, e per i propri familiari, mirati: alla salute, all'istruzione, alla cura, alla previdenza pensionistica complementare, al rimborso degli interessi passivi sui mutui, allo svago e tempo libero, alla mobilità alternativa.

La Società integra, come previsto dalla normativa in materia di finanza sostenibile, obiettivi legati alle tematiche ESG ed alla gestione dei rischi di sostenibilità nelle proprie politiche di remunerazione ed incentivazione, garantendo nell'applicazione il principio di neutralità di genere, per assicurare la completa parità di trattamento.

- **Governance ed etica del business**

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

I sistemi e le procedure di gestione utilizzati dalla SGR anche per i propri FIA sono oggetto di apposite verifiche in materia da parte delle Funzioni di Controllo preposte.

- **Mitigazione degli impatti ambientali delle proprie sedi**

La SGR definisce obiettivi e promuove iniziative per ridurre gli impatti ambientali dei propri uffici e attività, nonché a favorire una gestione efficiente delle risorse. In questo contesto, diffonde agli *stakeholders* interni una cultura ambientale volta all'efficientamento dei consumi, sia energetici che idrici, alla corretta gestione dei rifiuti prodotti, minimizzando i consumi di carta e, ove possibile, riducendo le emissioni generate dai viaggi di lavoro e dai trasporti privati dei propri dipendenti, anche attraverso la promozione dello *smart-working*.

- **Gestione, protezione e sicurezza dei dati**

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

Il rischio informatico e le tematiche connesse alla cybersecurity sono opportunamente gestite anche al fine di tutelare la privacy di tutti soggetti coinvolti e l'operatività della Società, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente in materia.



4.2 A LIVELLO DI FIA

DeA Capital Real Estate ritiene che l'integrazione dei fattori ESG nei propri prodotti contribuisca a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile e a ridurre i rischi, pertanto, integra principi di investimento responsabile applicabili ai FIA in gestione, secondo modalità differenziate e opportunamente tarate in funzione della classificazione ESG di ciascun prodotto. L'approccio della SGR prevede un graduale *assessment* ed allineamento dei prodotti in gestione, anche non di recente istituzione, anche al fine di garantirne il mantenimento di valore nel tempo.

- **Attività e conduttori esclusi**

La SGR, attraverso le strategie di investimento adottate dai FIA, non investe in alcun progetto che coinvolga quanto segue:

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

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

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

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

- **Commercializzazione**

Nelle attività di commercializzazione, la SGR si impegna a informare i propri potenziali clienti su tutti gli aspetti del prodotto, esplicitandone tutti i rischi finanziari e di sostenibilità legati all'acquisto, valutando anche il grado di sensibilità e la propensione al rischio dei potenziali clienti. Inoltre, in relazione all'offerta dei propri prodotti di investimento, la SGR si impegna a garantire la trasparenza nelle comunicazioni con gli investitori, nonché a monitorare e recepire le loro esigenze con un approccio improntato alla *customer satisfaction*.

- **Processi di investimento**

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

eventuali istanze provenienti dai sottoscrittori, anche potenziali, e dagli *stakeholder*.

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

- la mitigazione del cambiamento climatico e la capacità di adattamento allo stesso, anche mediante l'efficientamento energetico, l'incremento delle fonti rinnovabili e la conseguente riduzione dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni di gas serra su tutto il ciclo di vita degli immobili, anche implementando gradualmente una strategia *Nearly Zero Energy Building* (NZEB) nei progetti di sviluppo e riqualificazione;
- l'uso sostenibile e la protezione delle risorse, sia in sede di progettazione sia di esecuzione dei lavori, anche mediante l'approvvigionamento di materiali sostenibili di provenienza locale;
- l'utilizzo delle migliori tecnologie all'avanguardia per monitorare e migliorare le *performance* degli asset, tali da prevenire e controllare le fonti di inquinamento, e per promuovere lo sviluppo di edifici sicuri, ovvero resilienti e in grado di adattarsi ai cambiamenti climatici;
- la transizione verso l'economia circolare, anche in relazione alla riduzione dei rifiuti, intervenendo nel loro processo di gestione, al fine di favorirne il riciclo;
- la protezione ed il ripristino della biodiversità e degli habitat naturali, nella selezione dei siti e attenzione all'uso del suolo nella progettazione e nello sviluppo dei progetti immobiliari;
- lo sviluppo delle comunità locali attraverso iniziative e progetti che garantiscano un ampliamento dell'offerta di alloggi sociali e/o di *health care*, in linea con le richieste del contesto di riferimento;
- il benessere e la salute degli utenti degli edifici e delle comunità di cui fanno parte, assicurando un'elevata qualità degli ambienti interni, nonché un'agevole accessibilità alla mobilità sostenibile e ai servizi essenziali;
- la sicurezza, la salute e il rispetto dei diritti dei lavoratori, che intervengono nelle attività di sviluppo, riqualificazione e manutenzione degli edifici, garantendo standard e condizioni lavorative elevate, rispetto dei diritti umani e delle libertà di associazione, ripudiando qualsiasi forma di lavoro forzato e/o minorile;
- il coinvolgimento delle comunità locali, al fine di creare edifici che siano completamente integrati e che interagiscano con il contesto in cui sono inseriti, con l'obiettivo di promuovere partnership con imprese locali contribuendo alla creazione di posti di lavoro;
- l'adozione di sistemi e procedure volti a prevenire fenomeni di frode, corruzione e concussione, riciclaggio di denaro, finanziamento del terrorismo e conflitti di interessi, ponendo particolare attenzione anche alla cyber-security, ovvero la protezione dei dati e il rispetto della privacy.

Oltre ai fattori ESG sopra menzionati, per tutte le opportunità di investimento la Società valuta la fattibilità dell'ottenimento di certificazioni volontarie ambientali e di benessere degli utilizzatori (i.e. LEED, BREEAM, WELL, WIREN, ecc.), sulla base della tipologia di asset e della relativa destinazione d'uso.

- **Valutazione investimento**

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

- **Sviluppo e riqualificazione**

Per i progetti di sviluppo e di riqualificazione 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 (e.g. LEED, BREEAM, WELL, WIRED, ecc.) di volta in volta adottati. In particolare, nella scelta dei siti di sviluppo di progetti immobiliari, la SGR considera in via prioritaria la possibilità di localizzare il progetto in aree già sviluppate, o in alternativa, in aree industriali dismesse, al fine di proteggere, ripristinare e/o conservare lo status dei terreni agricoli, degli ecosistemi acquatici, della biodiversità e delle specie autoctone, nonché per garantire la tutela e il ripristino dei siti storici e del patrimonio culturale. Particolare attenzione è posta, nella scelta dei siti dei progetti di sviluppo e riqualificazione, ai collegamenti a reti di transito multimodali, per contribuire ulteriormente all'obiettivo di riduzione delle emissioni.

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

- **Gestione immobiliare**

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

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

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

- **Disinvestimento**

Durante la fase di disinvestimento sarà valutata la migliore strategia che possa garantire una creazione di valore sostenibile. Ove ritenuto rilevante, le attività intraprese ai fini del miglioramento delle performance ESG degli immobili vengono valutate e rendicontate e all'interno di documenti dedicati trasmessi ai potenziali acquirenti. Tale documentazione viene redatta mediante il supporto e la collaborazione dei *brokers*.

5. RISCHI DI SOSTENIBILITÀ E IMPATTI

- **Gestione rischi di sostenibilità**

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

La SGR si impegna a rafforzare, in maniera progressiva, il proprio sistema di gestione dei rischi, al fine di tenere sempre in maggiore considerazione i rischi di sostenibilità e i potenziali impatti sulle strategie adottate in linea con la normativa di riferimento. Le metodologie adottate sono tempo per tempo definite nella pertinente Risk Policy.

In tale contesto, la SGR considera:

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

- **Principal Adverse Impact (PAI)**

La Società non prende al momento in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità né a livello di entità né sul complesso dei FIA in gestione.

La SGR svolge valutazioni autonome in merito ai potenziali impatti delle proprie decisioni di investimento del portafoglio dei FIA ESG.

Tenendo conto dell'evoluzione delle attività di elaborazione e analisi dei dati e delle disposizioni tecnico-attuative della normativa di riferimento, la SGR avvia 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*.

6. RAPPORTI CON GLI STAKEHOLDERS

DeA Capital Real Estate individua nei propri *stakeholders* (interni ed esterni) gli attori fondamentali per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità individuati attraverso l'implementazione della propria strategia, impegnandosi ad integrare gli aspetti ESG nell'attività di coinvolgimento degli stessi. In questo contesto, la SGR si avvale di appositi strumenti per monitorare e raccogliere informazioni in merito alle necessità e alle istanze, nonché possibili richieste provenienti dai propri *stakeholder*.



Influencers

- Investitori
- Conduttori
- Enti creditizi
- Assicurazioni
- Comunità locali
- Istituzioni, autorità locali
- Agenzie di rating
- Iniziative ESG, Associazioni e Organi di certificazione
- Stampa

Influenzano la strategia di sostenibilità che deve il più possibile essere allineata alle loro aspettative



Enablers



- Dipendenti
- Conduttori
- Property & Facility Managers
- Designer / Architetti
- Project Manager
- Costruttori
- Fornitori di beni e servizi
- Brokers
- Advisor

Rendono possibile l'implementazione delle azioni e delle iniziative descritte nella strategia di sostenibilità

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

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

DeA Capital Real Estate è impegnata attivamente nei comitati tecnici del *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), individuato per la valutazione terza ed indipendente del livello di gestione delle variabili ESG dei propri FIA.

Infine, la SGR sostiene e partecipa attivamente ad iniziative del settore, della stampa specializzata, delle università, nonché delle associazioni di categoria di appartenenza, al fine di promuovere costantemente la sensibilizzazione ed informazione mirata alle tematiche ESG, partecipando attivamente a tavoli operativi sui temi della sostenibilità, della governance e della compliance normativa.

7. TRASPARENZA, COMUNICAZIONE E PROMOZIONE

Le *performance* ESG e i risultati delle azioni intraprese sia dalla SGR sia dai FIA in gestione sono comunicati agli Organi di *governance* e, in coerenza con gli obblighi normativi in materia di trasparenza sulla sostenibilità (SFDR) e di riservatezza dei propri prodotti, agli *stakeholder* interni ed esterni interessati.

7.1 A LIVELLO DI SGR

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

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

7.2 A LIVELLO DI FIA

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

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

- per i FIA che promuovono caratteristiche ambientali o sociali (“Art. 8” ex SFDR, c.d. “*light green*”), la misura in cui tali caratteristiche siano conseguite;
- per i FIA che si pongono obiettivi sostenibili (“Art. 9” ex SFDR, “*dark green*”), l’impatto complessivo correlato alla sostenibilità, misurato mediante indicatori pertinenti ed allineati alle normative di riferimento.

8. FIRMA E PERIODICITÀ DI REVISIONE DELLA POLITICA

Le strategie adottate dalla SGR in tema ESG sono soggette a riesame annuale da parte del Consiglio di Amministrazione, al fine di assicurare la coerenza con eventuali nuove linee guida nonché tenendo conto dell’esperienza applicativa interna e delle prassi di mercato che verranno a maturare in materia. Laddove si renda necessaria una revisione la Politica aggiornata viene approvata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta dell’Amministratore Delegato, attraverso il Responsabile della Funzione ESG Management e quello della Funzione Organizzazione. DeA Capital Real Estate si impegna a mantenere informati e aggiornati gli stakeholders interni su eventuali aggiornamenti della Politica.

La presente Politica è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital Real Estate il 14 dicembre 2023.