

COMUNICAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 3, 4 E 5 DEL REGOLAMENTO UE 2019/2088 ("SFDR")

PREMESSA

Nel corso degli anni, per effetto dei mutamenti occorsi nel contesto economico generale e delle scelte operate a livello politico e legislativo, hanno assunto un'importanza crescente per i soggetti che operano nei mercati finanziari le tematiche connesse alla "sostenibilità", intesa in senso ampio quale sostenibilità sotto il profilo ambientale, sostenibilità sotto il profilo sociale e sostenibilità sotto il profilo della corretta *governance* aziendale (si tratta delle tre aree che sono normalmente individuate con l'acronimo "ESG", corrispondente ai termini inglesi *Environmental, Social, Governance*).

Di particolare rilievo il programma legislativo e regolamentare europeo, elaborato con l'intento di facilitare la transizione verso un sistema economico-finanziario maggiormente inclusivo e sostenibile.

Nell'ambito di tale programma è stato tra l'altro adottato il Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (di seguito, anche, "SFDR"). Tale Regolamento impone specifici obblighi di trasparenza a carico dei soggetti che operano nei mercati finanziari quali gestori di patrimoni o consulenti, richiedendo a questi ultimi di fornire informazioni di dettaglio in merito al modo in cui tengono conto delle tematiche connesse alla sostenibilità nell'ambito delle proprie attività.

Per quanto attiene ai partecipanti al mercato (tra cui anche le società di gestione del risparmio - SGR), è in particolare richiesta la pubblicazione di:

- informazioni circa le politiche sull'integrazione dei "rischi di sostenibilità" nei processi decisionali relativi agli investimenti (Informativa ai sensi dell'art. 3 SFDR);
- informazioni sulla considerazione dei "principali effetti negativi delle decisioni di investimento" sui fattori di sostenibilità (Informativa ai sensi dell'art. 4 SFDR);
- informazioni sull'allineamento delle politiche di remunerazione con gli obiettivi di gestione dei rischi di sostenibilità (Informativa ai sensi dell'art. 5 SFDR).

DeA Capital Real Estate SGR SpA (di seguito, anche "DeA Capital RE" o 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 RE formalizza, quindi, il suo impegno ad agire in qualità di investitore responsabile attraverso l'adozione di una [Policy ESG](#), 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 Policy 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").

L'impegno della SGR è testimoniato anche dalla sottoscrizione dei *Principles for Responsible Investments* (PRI) delle Nazioni Unite e dei 10 Principi definiti nel *Global Compact* delle Nazioni Unite (UNGC), cui aderisce, dalla garanzia del rispetto della Carta Internazionale dei Diritti Umani e delle norme fondamentali del lavoro riconosciute dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO) oltre che dalla periodica partecipazione con i propri prodotti al *Green Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), un rating indipendente per la valutazione delle performance di sostenibilità nel settore immobiliare.

La conformità alla normativa in materia di sostenibilità costituisce naturalmente una parte integrante dell'approccio responsabile adottato da DeA Capital RE.

Il presente documento informativo ha, pertanto, lo scopo di illustrare le scelte effettuate dalla SGR secondo quanto espressamente richiesto dal Regolamento (UE) 2019/2088 e dalle relative disposizioni di attuazione.

DEFINIZIONI

Il quadro normativo europeo in materia di sostenibilità e finanza sostenibile poggia su alcuni concetti e nozioni chiave, di cui si forniscono di seguito alcune definizioni nella prospettiva di consentire la piena comprensione delle informazioni fornite nel presente documento:

- Rischio di Sostenibilità: un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verificasse, potrebbe provocare un significativo impatto negativo effettivo o potenziale sul valore dell'investimento.
- Fattori di sostenibilità (o fattori ESG): le problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva;
- Principali impatti negativi ("Principal Adverse Impact" o "PAI"): possono essere intesi come gli impatti delle decisioni e delle scelte di investimento che si traducono in effetti negativi sui fattori di sostenibilità.
- 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.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.3 SFDR - INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DECISIONALI RELATIVI AGLI INVESTIMENTI

L'art. 3 SFDR richiede alla SGR, in veste di partecipante al mercato, di pubblicare informazioni circa le politiche adottate per l'integrazione dei rischi di sostenibilità nei propri processi decisionali relativi agli investimenti.

DeA Capital RE ritiene che l'integrazione dei fattori di sostenibilità nei propri prodotti contribuisca a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile e a ridurre i rischi a cui gli investimenti sono esposti; la SGR, pertanto, integra principi di investimento responsabile nell'attività di gestione, secondo modalità differenziate e opportunamente tarate in funzione della classificazione SFDR 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.

Le politiche di *due diligence*, di investimento e i controlli interni di DeA Capital RE integrano la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG sia con riferimento alla SGR stessa che ai prodotti in gestione.

La valutazione dei fattori ESG, e dei rischi ad essi connessi, avviene attraverso modelli e metriche definiti in base alle caratteristiche dell'investimento, che formano oggetto di monitoraggio lungo tutto il ciclo di vita dell'asset.

La SGR rafforza, 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 da cantiere 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.

Particolare attenzione è anche dedicata all'analisi degli impatti potenziali dei rischi climatici sul valore degli immobili, tramite l'utilizzo di appositi modelli basati su scenari (c.d. *Climate VaR*).

ESCLUSIONI

In coerenza con le politiche appena descritte, anche nella prospettiva di contenere i rischi a cui possono essere esposti i patrimoni e gli *asset* gestiti in conseguenza di eventi o condizioni di tipo ambientale, sociale o connessi alla *governance* aziendale (rischi di sostenibilità), la SGR ha scelto di non effettuare investimenti in talune tipologie di attività e di non intrattenere relazioni d'affari con determinate tipologie di soggetti.

Anzitutto, la SGR, attraverso le strategie di investimento adottate dai 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, l'acquisto e la gestione 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;
- 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 come definito tempo per tempo dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.

Per le modalità operative e maggiori dettagli si rimanda alla "[Policy ESG](#)", pubblicata e costantemente aggiornata nella sezione ESG del sito *web* della SGR, nonché nella pertinente Risk Policy.

Per le informazioni sulle caratteristiche dei prodotti si rimanda alla pagina "[Informativa sulla sostenibilità](#)" ai sensi dell'art. 10 SFDR, costantemente aggiornata sul sito *web* della SGR.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.4 SFDR - TRASPARENZA DEGLI EFFETTI NEGATIVI PER LA SOSTENIBILITÀ A LIVELLO DI SOGGETTO

L' art. 4 SFDR richiede alla SGR di spiegare le modalità con cui tiene conto dei potenziali effetti negativi sui fattori di sostenibilità delle proprie decisioni di investimento; in alternativa, nel caso in cui tali effetti negativi non siano tenuti in considerazione, devono essere fornite le motivazioni di tale scelta.

Al riguardo la SGR, in ottemperanza all'art. 4 SFDR, rende noto che non prende al momento in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

La SGR svolge valutazioni autonome in merito ai potenziali impatti delle proprie decisioni di investimento del portafoglio dei FIA con modalità differenziate e opportunamente tarate in funzione della classificazione SFDR di ciascun prodotto gestito, ma non prende al momento in considerazione in una prospettiva generale e sistematica i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

DeA Capital RE svolge analisi, anche approfondite, in merito ai principali impatti delle proprie decisioni di investimento, anche tenendo in considerazione la classificazione SFDR dei FIA. Al tempo stesso, si sta adoperando per raccogliere ed elaborare un set di dati completo e adeguato, funzionale alla valorizzazione delle medesime analisi in una prospettiva più generale, e per fornire dunque un'informativa sulla complessiva considerazione dei PAI a livello di SGR, in linea con quanto previsto dalla SFDR a livello di "entity".

La SGR crede fermamente che una piena valorizzazione dei fattori ESG nelle proprie scelte di investimento sia la scelta vincente per un futuro sostenibile e, pertanto, intende intraprendere un percorso teso ad assicurare la considerazione degli impatti negativi per i fattori di sostenibilità nelle proprie politiche gestionali.

A tal fine, la SGR si impegna a:

- rafforzare in maniera progressiva le politiche di due diligence anche con riferimento alla valutazione degli impatti negativi;
- integrare in maniera progressiva le basi dati necessarie per la valutazione degli impatti negativi, valutando anche l'opportunità di individuare eventuali metodologie di stima in coerenza con dell'evoluzione delle prassi di mercato e della normativa di riferimento;
- svolgere una valutazione periodica circa il grado di maturità delle modalità di gestione dei

PAI e delle relative basi dati, con l'obiettivo di aggiornare le Policy della SGR al riguardo.

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*.

Sarà, dunque, cura della SGR fornire tempestivi aggiornamenti attraverso la presente Informativa in merito a tali aspetti e, in particolare, alle modalità con cui i principali effetti negativi saranno presi in considerazione sulla totalità del patrimonio in gestione.

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 5 SFDR - TRASPARENZA DELLE POLITICHE DI REMUNERAZIONE RELATIVAMENTE ALL'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ

L'art. 5 SFDR richiede alla SGR di includere nella propria politica di remunerazione informazioni su come tale politica sia coerente con le scelte assunte dalla SGR stessa ai fini dell'integrazione dei rischi di sostenibilità.

DeA Capital RE ha integrato la propria Remuneration Policy in coerenza con i piani e le strategie adottate, oltre che con le normative di settore e *best practices*.

La SGR integra 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.

In tale ottica il sistema incentivante del personale è costantemente allineato rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti tempo per tempo dalla SGR mediante l'individuazione di appositi parametri ESG, sia con riferimento alla SGR che ai FIA in gestione, sulla base delle strategie degli stessi

Per maggiori dettagli sull'integrazione dei rischi di sostenibilità nel quadro del sistema incentivante si rimanda alla Remuneration Policy della SGR e alla relativa documentazione attuativa, tempo per tempo adottata.