

Il nostro percorso verso la sostenibilità

DeA Capital Real Estate SGR

ESG REPORT 2024


DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

HIGHLIGHTS

• Lettera dell'Amministratore Delegato	2
• Lettera della Responsabile ESG Management	3
Il nostro percorso verso la sostenibilità	
• ESG Highlights	5
• Gruppo De Agostini	6
• Piattaforma DeA Capital	7
• DeA Capital Real Estate in sintesi	8
• I nostri Investitori	9

1 UN'AZIENDA RESPONSABILE

• Organi di Governance	11
• Comitati endoconsiliari	12
• Struttura organizzativa	13
• Ruoli e responsabilità ESG	14
• Governance ed etica del business	15
• Impatto ambientale societario	16
• Diversità di genere e pay gap	17
• Background, turnover e welfare	18
• Remunerazione ESG e formazione	19
• Un Gruppo responsabile	20

2 FRAMEWORK ESG

• Principi adottati	25
• Strategie e obiettivi ESG	27
• Strategie di esclusione	28
• Contributo agli SDGs	29
• Approccio metodologico	30
• Tool ESGM	31
• Framework sociale	32
• Gestione dei rischi	33
• Rischi valutati	34

3 SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

• Highlights ESG dei FIA	36	• Engagement dei tenant	43
• Classificazione dei FIA	37	• Capex ESG	44
• Caratteristiche FIA Art. 8	38	• Green Loan	45
• ESG Score	39	• Raccolta consumi	46
• Rating GRESB	40	• Consumi FIA Art. 8	47
• Social Score	41	• Calcolo emissioni GHG	48
• Certificazioni immobiliari	42	• Emissioni GHG	49

4 NEXT STEPS

• Next steps	51
--------------	----

Lettera dell'Amministratore Delegato

Cari Stakeholder,

è con grande piacere e soddisfazione che presentiamo il nostro ESG Report per l'anno 2024 in cui abbiamo raggiunto notevoli risultati dal punto di vista dello sviluppo del business, tenendo sempre al centro delle nostre attività le tematiche ESG, che sono ormai a tutti gli effetti, parte integrante della cultura aziendale e delle linee strategiche di crescita e sviluppo delle nostre attività.

Il 2024 è stato un anno denso di novità in campo internazionale con il perdurare, purtroppo, di numerosi scenari di guerra. Persistono ancora fattori dominanti che frenano la produzione e gli scambi, come i prezzi energetici superiori alle quotazioni pre-pandemia, le crisi militari regionali in Ucraina e Medio Oriente, le crescenti misure protezionistiche che generano incertezze nei rapporti multilaterali. In particolare, nell'Unione Europea, siamo nel pieno di un ciclo negativo per quanto riguarda alcuni settori chiave come l'automotive che indeboliscono, in particolare, l'attività industriale in tutta la zona Euro e soprattutto in Germania.

In prospettiva, sono possibili scenari alternativi e positivi che potrebbero realizzarsi grazie ad una ripartenza più sostenuta dell'economia europea, anche grazie al calo dei tassi in atto. Viceversa, un'escalation delle tensioni e dei conflitti militari, come sta purtroppo avvenendo in Medio Oriente, insieme a ulteriori interruzioni nelle catene globali di fornitura, potrebbero costituire significativi rischi al ribasso.

Il mercato finanziario italiano nel corso dell'anno ha continuato ad evidenziare una notevole resilienza e capacità di adattamento come dimostrano le performance dei principali indici di Borsa, spinti al rialzo soprattutto dalle politiche monetarie accomodanti della Banca Centrale Europea.

In particolare, nel settore del risparmio gestito, abbiamo assistito ad un numero elevato di operazioni di fusioni e acquisizioni che si protrarranno ancora nel corso di tutto il 2025. In questo quadro, pur operando in un contesto internazionale complesso come abbiamo ricordato, il mercato ha mostrato solidità patrimoniale e una crescente propensione all'innovazione. L'adozione di tecnologie finanziarie avanzate, come ad esempio l'intelligenza artificiale, ha permesso una maggiore efficienza operativa e una migliore gestione dei rischi. Di estremo interesse è il fenomeno che caratterizza il mercato delle piccole e medie imprese italiane, attraversato da una costante attenzione alle tematiche ESG, con investimenti crescenti in energie rinnovabili grazie anche alla spinta culturale verso la transizione energetica e agli investimenti in progetti sostenibili, sostenuti dai fondi europei per lo sviluppo sostenibile e la decarbonizzazione.

Il nostro 2024 è stato l'ennesimo anno di crescita: abbiamo chiuso il periodo con l'acquisizione di nuove masse per quasi 500 milioni di euro e dismissioni per oltre 800 milioni, facendo segnare un'operatività complessiva pari a circa 1,3 miliardi. Nel corso dell'anno sono stati distribuiti proventi e rimborsi ai nostri investitori superiori agli 800 milioni di euro.

La piattaforma internazionale real estate di DeA Capital continua nel suo percorso di consolidamento nelle partnership con investitori già intercettati e con nuove partnership e JV con soggetti interessati ad investire nei mercati dove la nostra piattaforma è presente con una strategia cross tra paesi diversi.

Lasciatemi concludere con un tema a me particolarmente caro, anche e soprattutto in chiave di

politiche ESG: la tecnologia e l'innovazione devono essere le nostre parole d'ordine del nostro agire quotidiano che devono essere il punto di riferimento per il nostro sviluppo del business e che devono aiutarci a migliorare le nostre organizzazioni aziendali.

Vi ringrazio per l'attenzione e buona lettura del Report ESG 2024.



Emanuele Caniggia
Chief Executive Officer



Lettera della Responsabile ESG Management

Cari Lettori,

Questo è il quarto anno che DeA Capital Real Estate SGR, unitamente al gruppo di appartenenza, rappresenta al mercato i progressi compiuti nel percorso verso la sostenibilità, avviato nel 2019.

Il Report ESG è uno strumento volontario, coerente con la nostra strategia di trasparenza, che ha l'obiettivo di mostrare i risultati conseguiti nell'anno precedente ed offrire una visuale sull'intero percorso di sostenibilità.

Nel corso del 2024, abbiamo consolidato quanto già avviato a livello di governance, ottimizzando ulteriormente i processi e le modalità operative per dare efficienza alle attività e garantire la raccolta strutturata di dati e informazioni per il monitoraggio degli obiettivi.

Sono stati aggiornati la *Policy* ESG della SGR e le informative obbligatorie sui prodotti e abbiamo irrobustito gli strumenti che ci permettono di monitorare e valutare nel continuo gli aspetti ESG dei FIA e dei relativi asset per assicurare puntuali e dettagliate informazioni agli *stakeholder* e agli organi di gestione interni.

La partecipazione ai tavoli delle associazioni di categoria sui temi ESG si è confermata forte, attiva e propositiva; siamo presenti e ci impegniamo costantemente per garantire conoscenza e miglioramento del mercato attraverso un confronto continuo con tutti gli *stakeholder* del settore di riferimento.

Anche quest'anno, abbiamo, raggiunto importanti traguardi sia a livello corporate che con riferimento ai FIA in gestione.

Abbiamo incrementato in modo significativo le ore di formazione erogate pro capite, è stato ridotto ulteriormente il *gender pay gap* e abbiamo focalizzato ulteriore attenzione alla neutralità di genere ed a tutti gli argomenti legati alla Diversità, Equità ed Inclusione, conseguendo la Certificazione sul Sistema di Gestione della Parità di Genere (UNI/PdR 125:2022) con un ottimo risultato iniziale.

A livello di prodotto, anche se si è registrato un rallentamento nella crescita dei FIA che promuovono caratteristiche ambientali e sociali ai sensi della SFDR, abbiamo registrato un miglioramento (+4%) dello *Score* ESG complessivo e abbiamo incrementato l'adozione di contratti di locazione collegati ad obiettivi di sostenibilità (c.d. *Green Lease*), che ci permette di garantire una raccolta continua ed efficace dei dati.

Nonostante il 2025 sia cominciato all'insegna di posizioni politiche, a livello Europeo e non solo, apparentemente in controtendenza sulla sostenibilità, la SGR ha fissato un obiettivo di lungo termine particolarmente importante di più del 70% di *AUM* con caratteristiche ambientali e sociali al 2029.

Rimango ottimista e convinta che l'obiettivo a cui puntiamo non potrà essere arrestato da interessi che attualmente sembrano andare nella direzione opposta.

La strada è tracciata e sono sicura che il modello sostenibile sarà l'unico possibile per lo sviluppo del settore immobiliare in Italia ed in Europa.



Anna Maria Pacini
Head of ESG Management



Il nostro percorso verso la sostenibilità

MILESTONES DEA CAPITAL
REAL ESTATE

EVOLUZIONE NORMATIVA
SULLA SOSTENIBILITÀ

2011
2019

2011: nasce IDEA FIMIT SGR. In 7 anni DeA Capital consolida la sua partecipazione: IDEA FIMIT SGR diventa DeA Capital Real Estate SGR e conferma la *leadership* di mercato in Italia e la vocazione all'innovazione e alla sostenibilità.

2023: La SGR sottoscrive gli UN PRI e adotta la prima *Policy ESG* che esplicita le proprie strategie. Inizia la progressiva adesione al *GRESB* dei FIA gestiti, per una valutazione indipendente e certificata dei parametri ESG.

2015: Adottata l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile.
2016: Ratificato l'Accordo di Parigi sui cambiamenti climatici.
2019: Pubblicato Regolamento UE 2019/2088 «SFDR»
2019: Presentato *Green Deal* Europeo per la neutralità climatica in Europa entro il 2050.

2020

Nasce la Funzione *ESG Management*, che riporta all'AD, per coordinare strategie e azioni ESG della SGR e dei FIA.

La SGR adotta il primo «Piano di azione ESG» triennale per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità definiti nella *Policy ESG* (azioni, owner, tempistiche e KPI).
2 FIA gestiti partecipano all'assessment *GRESB*.

Pubblicato il Regolamento UE 2020/852 c.d. Tassonomia UE delle attività ecosostenibili: il real estate è tra i settori abilitanti alla transizione green.

2021

Entra in vigore la SFDR che la SGR attua con:

- la definizione di un *framework* per l'analisi, la classificazione e il monitoraggio dei profili ESG dei FIA gestiti;
 - la classificazione di 15 FIA ai sensi dell'Art. 8 della SFDR.
- 14 FIA gestiti partecipano all'assessment *GRESB*.

La UE pubblica la nuova Strategia sulla finanza sostenibile.

2022

La SGR utilizza il *Tool ESGM* per la gestione dei parametri ESG dei FIA,

che integra la metodologia sviluppata con Nomisma per valutare i profili sociali degli immobili.

I FIA classificati Art. 8 della SFDR aumentano a 21.

La SGR aderisce formalmente ai principi del *United Nation Global Compact (UNGC)*.

Viene pubblicato il primo *Report ESG*.

La *ESG Manager* è membro del «*GRESB Foundation Real Estate Expert Resource Group*».

17 FIA gestiti partecipano all'assessment *GRESB*.

Entra in vigore il Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 che definisce gli standard per la disclosure in materia di sostenibilità ai sensi della normativa SFDR.

Banca d'Italia pubblica le «Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali» per gli intermediari finanziari.

2023

La SGR adotta il nuovo «Piano di azione ESG» triennale con i nuovi obiettivi di sostenibilità, che integrano il Piano di Azione definito sulla base delle aspettative di vigilanza.

I FIA classificati Art. 8 della SFDR sono 20.

Viene pubblicato il secondo *Report ESG*.

17 FIA gestiti partecipano all'assessment *GRESB*.

Entra in vigore la CSRD e la Commissione europea adotta in via definitiva l'atto delegato relativo agli ESRS, standard per la rendicontazione di sostenibilità della CSRD.

Approvazione da parte del Ministero dell'Ambiente del Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici.

2024

La SGR ottiene la certificazione sulla Parità di Genere UNI/PdR 125:2022.

Il *tool ESGM* viene integrato con la piattaforma aziendale di *business intelligence Power BI*, per rafforzare la rendicontazione dei dati dei FIA Classificati come Art. 8 della SFDR.

I FIA classificati Art. 8 della SFDR sono 17.

Viene pubblicato il terzo *Report ESG*.

17 FIA gestiti partecipano all'assessment *GRESB*.

Pubblicate le Linee guida ESMA su naming dei fondi, relativi alla dimensione ambientale, sociale o di governance (ESG) o alla sostenibilità possono risultare scorrette, poco chiare o fuorvianti.

Adottata la Direttiva EPBD, per migliorare l'efficienza energetica degli edifici nell'Unione Europea.

ESG Highlights



17 FIA sono classificati ai sensi dell'Art. 8 della SFDR
~ 3 mld di valore pari a ~ 29% del totale OMV gestito



17 FIA con un rating GRESB emesso nel 2024
~ 3.7 mld € di valore pari al 36% del totale OMV gestito



> 4.5 mld € di valore, pari al ~44% del totale OMV,
ha ottenuto o sta ottenendo certificazioni **LEED, BREEAM, WELL, FITWEL e WIRED**



99% media dei consumi totali raccolti per i FIA classificati Art. 8 della SFDR
(acqua, elettricità, gas, fotovoltaico)



Il **100%** della fornitura di energia acquistata per le sedi di Roma e Milano è **garantita da fonti rinnovabili (GO)**



Ottenuta Certificazione sulla Parità di Genere UNI/PdR 125:2022



Il **Gender Pay Gap** per il genere femminile è pari a **-15%, diminuito del 25% rispetto al 2020**



Il **100%** dei FIA Art. 8 ha ricevuto una valutazione **indipendente dell'aspetto sociale da Nomisma SpA (Social Score).**



4 dei 17 FIA classificati Art. 8 della **SFDR** investono in **Affordable housing** (destinata a famiglie in disagio economico), **Healthcare e Senior homes**



Dal 2020 DeA RE ha definito e aggiorna una **policy ESG** con le proprie strategie, declinate in un **Action Plan triennale** contenente gli **obiettivi aziendali ESG**



Il **43% del CDA** è composto da amministratori **indipendenti** e il **29% dal genere femminile**
Dal 2022 una **Consigliera è nominata "ESG Expert"**



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



Il **40% dei partecipanti al piano MBO** ha obiettivi ESG con un peso medio del **24%**



DeA RE è firmataria dei **PRI** e persegue i principi identificati dall'**UNGC**

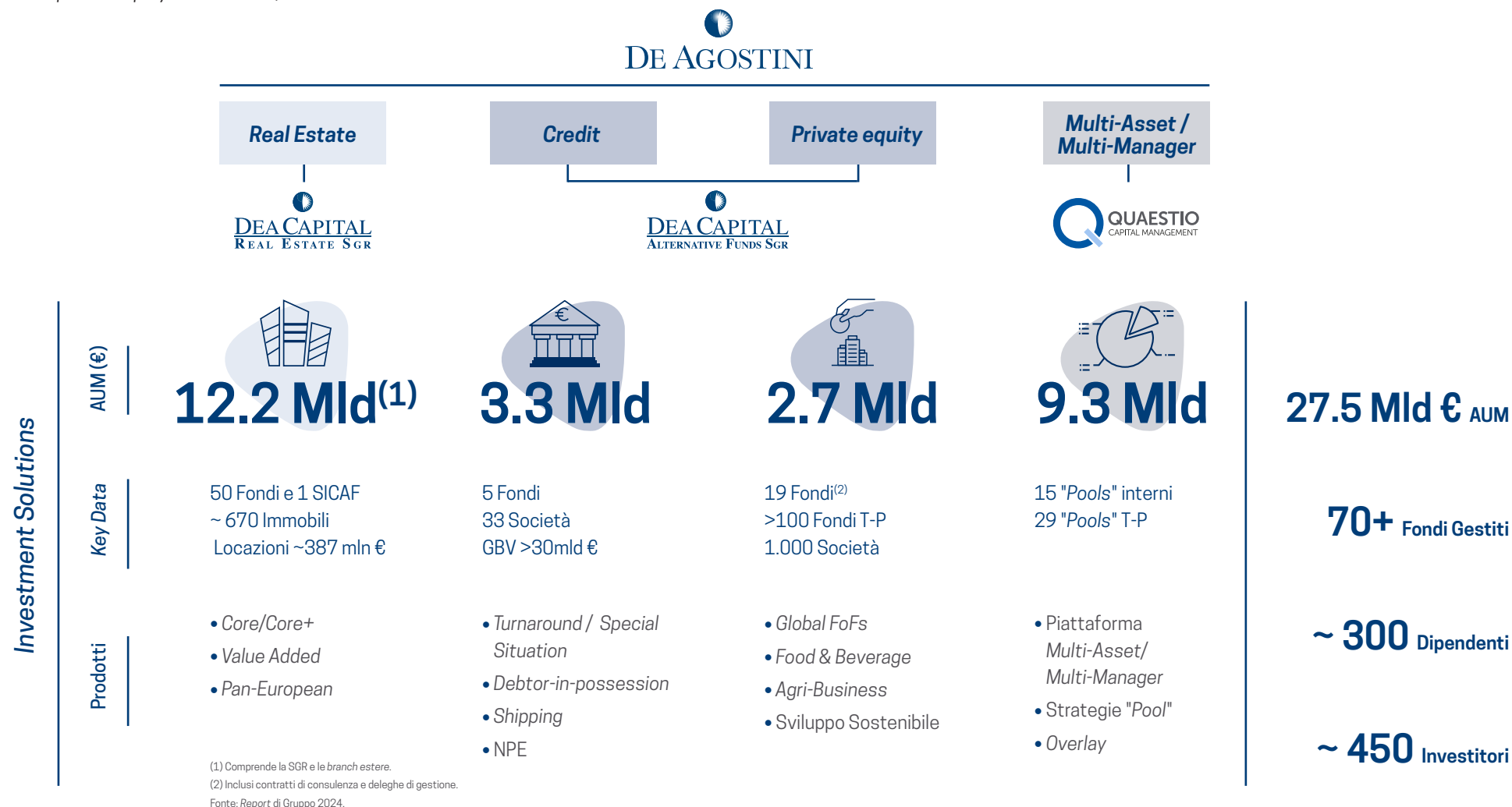
Gruppo De Agostini



Fonte: Report di Gruppo 2024.

Piattaforma DeA Capital

DeA Capital S.p.A. è il principale gestore italiano indipendente di asset alternativi con 27,5 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



11,5 mld € AUM
in Italia



Performance 2024



50 Fondi e **1** SICAF



151 Dipendenti



561 Asset



110 Investitori



Oltre **600** tenant



17 Fondi
~3 mld € OMV
classificati come **Art. 8 SFDR**



2.2 mld €
Finanziamenti



+3 Nuovi Fondi



269 mln €
CAPEX effettuate nel 2024



464 mln €
Nuovo AUM

17 Fondi con
rating  G R E S B



835 mln €
Vendite

4.5 mld € OMV
Con certificazioni o pre-certificazioni



LEED



WELL



BREEAM



FITWEL



WIRED

Dati al 31 dicembre 2024.

I nostri Investitori

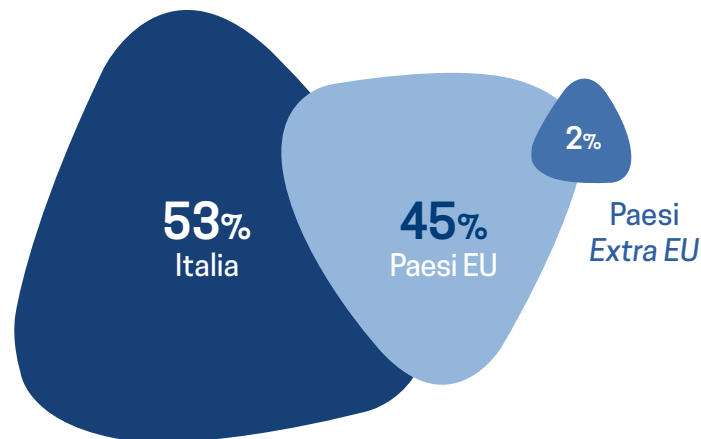
Storicamente DeA Capital RE si è rivolta in prevalenza agli investitori italiani sia istituzionali che di alto profilo (es. Fondazioni e Casse di previdenza), che ancora oggi rappresentano una grossa fetta dei sottoscrittori dei FIA in gestione. Negli anni più recenti la SGR, anche grazie alle evoluzioni 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 RE ha sempre rivestito **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**.

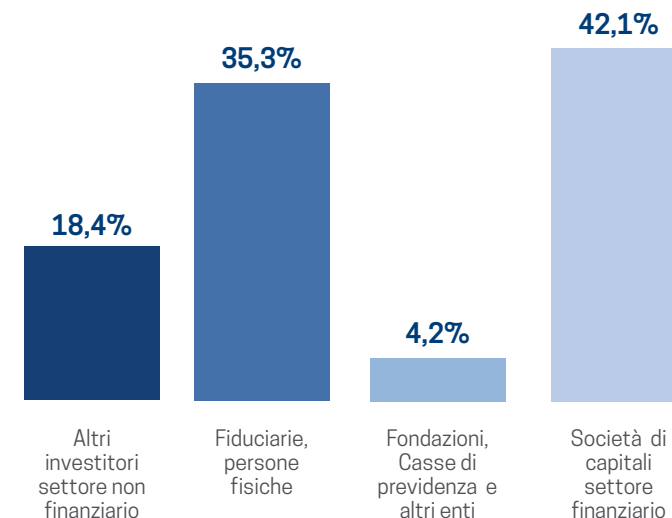
DeA Capital RE ha tra i suoi obiettivi l'engagement attivo dei propri sottoscrittori, parte sempre più integrante del nostro dialogo con gli investitori sono i temi legati alla sostenibilità ed ai fattori ESG che sono tenuti in considerazione, con modalità differenziate in base al prodotto, per tutte 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



Distribuzione OMV per Profilo Investitore



1

UN'AZIENDA RESPONSABILE

- Organi di *Governance* 11
- Comitati endoconsiliari 12
- Struttura organizzativa 13
- Ruoli e responsabilità ESG 14
- *Governance* ed etica del *business* 15
- Impatto ambientale societario 16
- Diversità di genere e *pay gap* 17
- *Background, turnover e welfare* 18
- Remunerazione ESG e formazione 19
- Un Gruppo responsabile 20

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 Most senior decision-maker on ESG
Daniela Becchini	Consigliera Indipendente
Stefania Boroli	Consigliera ESG Expert
Andrea Casarotti	Consigliere
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	Sindaca Effettiva
Annamaria Esposito Abate	Sindaca Effettiva

ORGANISMO DI VIGILANZA

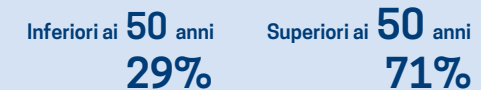
L'Organismo di Vigilanza è nominato dal Consiglio di Amministrazione e composto da 3 membri in possesso di requisiti di autonomia, indipendenza e professionalità. L'Organismo è dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo e ha il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello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

Maurizio Bortolotto	Presidente
Davide Bossi	Membro
Luca Voglino	Membro

Diversità di Genere nel CdA



Età nel CdA



Da luglio 2022 la SGR ha individuato **all'interno del CDA un Consigliere "referente ESG" ("Consigliere ESG Expert"), con competenze rafforzate**, chiamato altresì a supportare i Comitati endoconsiliari sulle tematiche ESG. In linea con tale previsione, la Consigliera ESG Expert ha ottenuto una formazione specifica in "Business Sustainability".

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

In ottemperanza a quanto richiesto dalla **Direttiva 2014/65/UE** relativa 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 potenziale conflitto d'interesse;



- ha pubblicato 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.

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, anche di sostenibilità.

Si esprime inoltre su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi di competenza del Consiglio di Amministrazione, nonché per le tematiche di sostenibilità ambientali, sociali e di governance.

Gianluca Grea Presidente Indipendente
Daniela Becchini Consigliera Indipendente
Gianandrea Perco Consigliere

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, anche ESG.

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, inclusi quelli di sostenibilità.

Gianluca Grea Presidente Indipendente
Daniela Becchini Consigliera Indipendente
Andrea Casarotti Consigliere

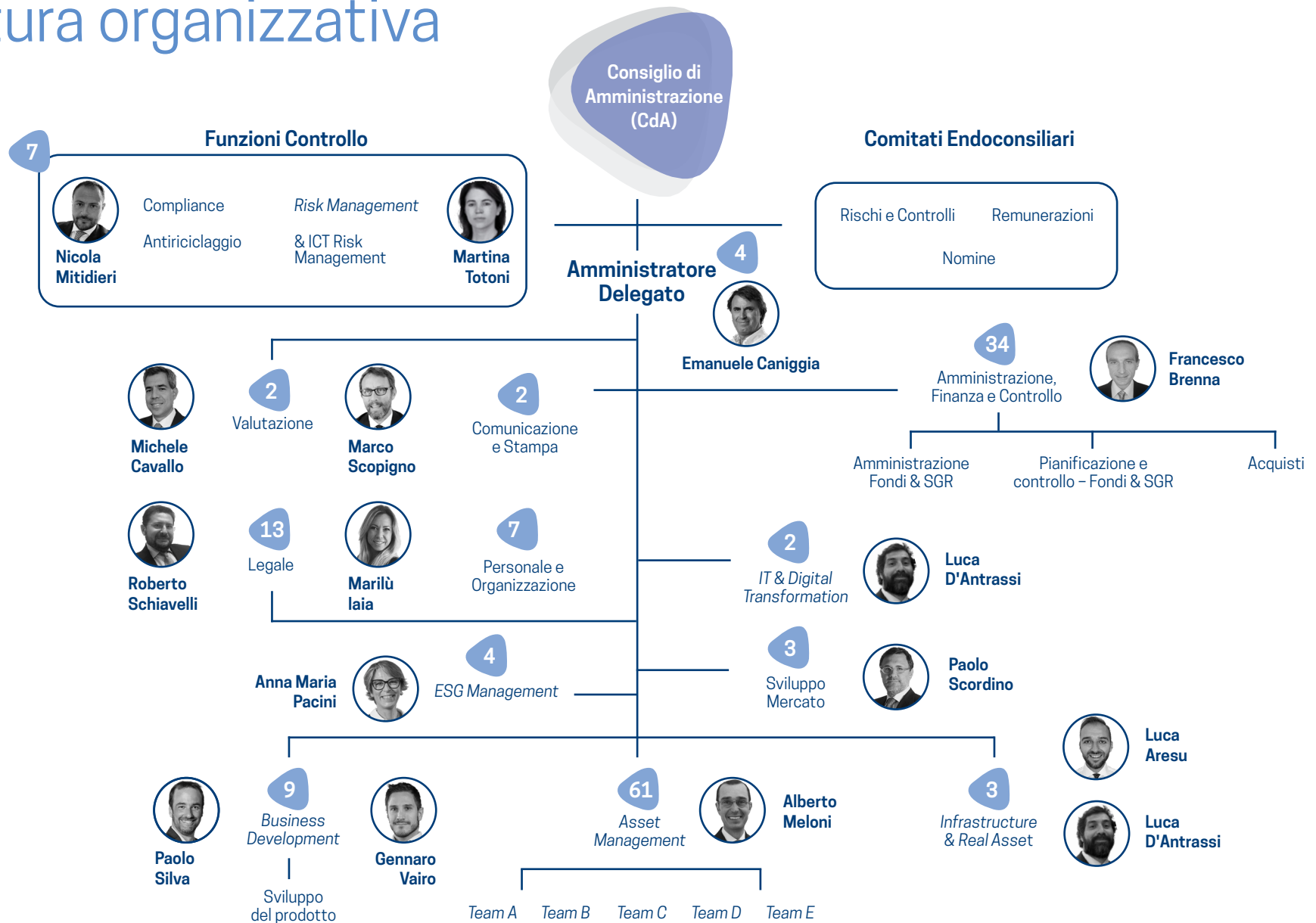
COMITATO NOMINE

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, anche in relazione alle tematiche di sostenibilità.

Severino Salvemini Presidente Indipendente
Stefania Boroli Consigliera **ESG Expert**
Gianluca Grea Consigliere Indipendente



Struttura organizzativa



Ruoli e responsabilità ESG

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Definisce le politiche ESG ed approva la *Policy*, le strategie societarie e dei FIA, il Piano di Azione ESG e la classificazione dei prodotti ai sensi della SFDR.

COMITATI ENDOCONSILIARI

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 *stakeholder* 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.
- Raccoglie i risultati del Piano di Azione ESG che rendiconta agli Organi di *Governance*.
- Coordina la raccolta dei dati e redige la reportistica periodica sui temi ESG prevista dalla Normativa Interna ed esterna.

FUNZIONE COMUNICAZIONE E STAMPA

Elabora la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti nell'applicazione dei principi ESG al mercato, coordinandosi con la Funzione *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 la Funzione *ESG Management* e la Funzione Comunicazione e Stampa.

Il Direttore *Asset Management* e Sviluppo Immobiliare, i Responsabili della Funzione *Infrastructure & Real Asset* e i Responsabili della Funzione *Business Development* propongono la classificazione dei prodotti ai sensi della SFDR 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

Garantiscono le loro attività di controllo alle tematiche ESG e contribuiscono alla raccolta delle informazioni necessarie alla compilazione della relativa reportistica, anche diretta agli Organi di *Governance*.

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, al terrorismo e alla corruzione.

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 eventuali segnalazioni**, anche in forma anonima, 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**. A tal riguardo, ha adottato una Policy sul rischio informatico in ottemperanza al Regolamento «DORA». La SGR gestisce i dati in ottemperanza al GDPR al fine di garantire e 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 E PROCEDURE ESG

Strategie ESG

ESG Management

Nuovi FIA e Investimenti

Albo fornitori, *Procurement*
e Gestione commesse

Risk policy

Policy Antiriciclaggio

Privacy policy

DVR Rischi, *Business Continuity*
Plan, *Cybersecurity*, *Information*
Security

Impatto ambientale societario

PARCO AUTO AZIENDALE

Tra le iniziative in ambito *green* si segnala il **crescente impiego di veicoli aziendali ibridi**, con consumi ed emissioni ridotte, che al **2024 costituiscono il 78,5% sul totale del parco auto**, in crescita rispetto allo scorso anno. Tale attività ha portato ad **una riduzione del potenziale valore delle emissioni di GHG dei modelli del 35%** (in termini di valore nominale). Dal 2025 la SGR sarà in grado di rilevare le emissioni di tutte le auto aziendali, al fine di monitorarle e avviare una campagna di sensibilizzazione volta alla riduzione della propria impronta carbonica. Infine dal 2024 nella sede di Roma sono state installate due colonnine di ricarica per le auto aziendali elettriche/ibride.

CONSUMI ED EMISSIONI DELLE SEDI

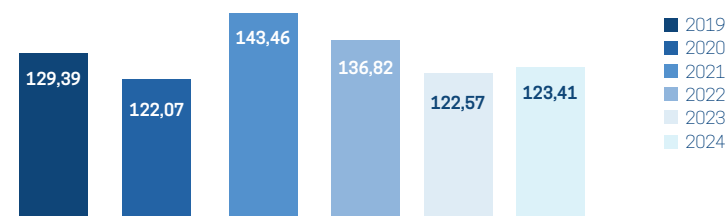
Dal 2021, per i suoi uffici di Milano e Roma, DeA Capital RE ha firmato un contratto per la fornitura del 100% di energia elettrica da fonti rinnovabili; in particolare, le emissioni sono annullate grazie all'acquisto di energia GO (Garanzia d'Origine).

Inoltre, la SGR ha definito un piano di azioni al fine di garantire un monitoraggio stabile dei consumi delle proprie sedi e di correzioni di eventuali aumenti non giustificabili.

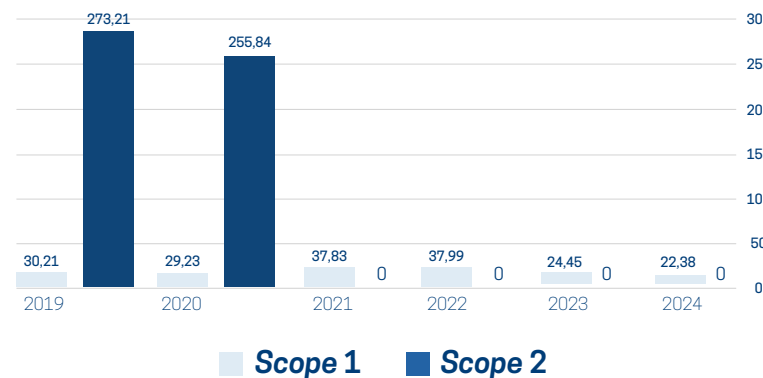
Il risultato delle attività di monitoraggio dei consumi delle sedi del 2024 evidenzia:

- (i) Un consumo di elettricità in linea con il 2023 (utilizzata anche per la gestione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento)
- (ii) Un consumo di gas in riduzione rispetto al 2023 (presente nella sola sede di Roma).

Tendenza intensità energetica (kWh/m²)



Emissioni GHG (tCO₂ eq.) - Market Based⁽¹⁾



Le emissioni di GHG rientranti nello Scope 2 market based per il periodo 2021/2024 sono pari a 0 ed hanno consentito alla SGR di evitare emissioni per:

- 291,30 tCO₂ eq nel 2021;
- 271,72 tCO₂ eq nel 2022;
- 212,52 tCO₂ eq nel 2023.
- 244,87 tCO₂ eq nel 2024.

⁽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 Scope 2 sono state calcolate con il metodo "Market Based", al fine di tener conto dei contratti di fornitura effettivamente sottoscritti dalla SGR.

Diversità di genere e *pay gap*

DeA Capital RE è consapevole che la sostenibilità e la crescita societaria 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, di uguaglianza e senza discriminazione.

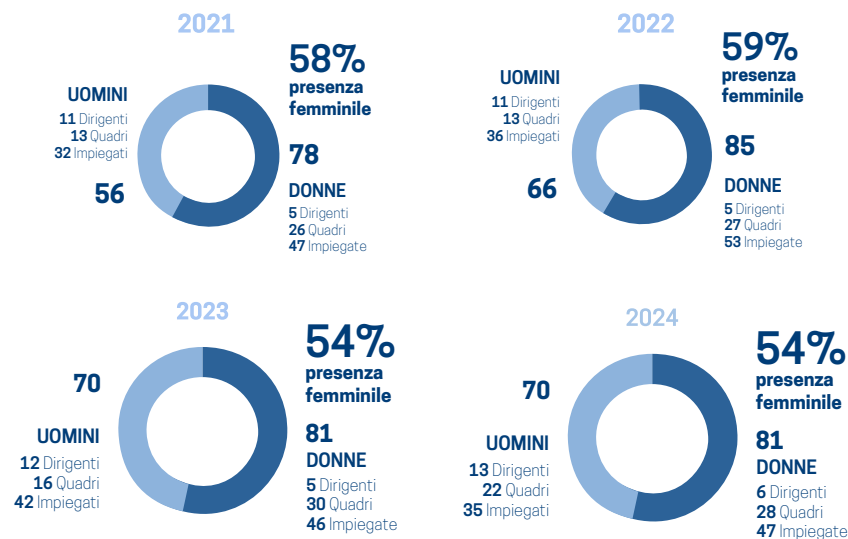
Per questo motivo **la SGR profonde da sempre grande impegno nell'attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni per crescere dal punto di vista personale e professionale**, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che tuteli il benessere dell'individuo 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*) propedeutici alla successiva stabilizzazione del rapporto.

A maggio 2024 è stata **ottenuta la Certificazione volontaria sul Sistema di Gestione della Parità di Genere** conforme alla prassi UNI/PdR 125:2022, senza ricevere «non conformità».

Al 31 dicembre 2024, DeA Capital RE occupa 151 dipendenti di cui il 54% di genere femminile, con professionalità e competenze variegata e un adeguato *mix* sia sotto il profilo generazionale sia in termini di diversità di genere. Nei grafici che seguono sono indicati i numeri del triennio.

Sotto il profilo del **differenziale retributivo medio tra uomini e donne** (c.d. *Gender Pay Gap*), **al 31 dicembre 2024, si registra una differenza pari a circa il 15%, con un trend in continua diminuzione ed in sostanziale miglioramento rispetto al 2020** (anno nel quale si è registrato un dato pari al 40%).

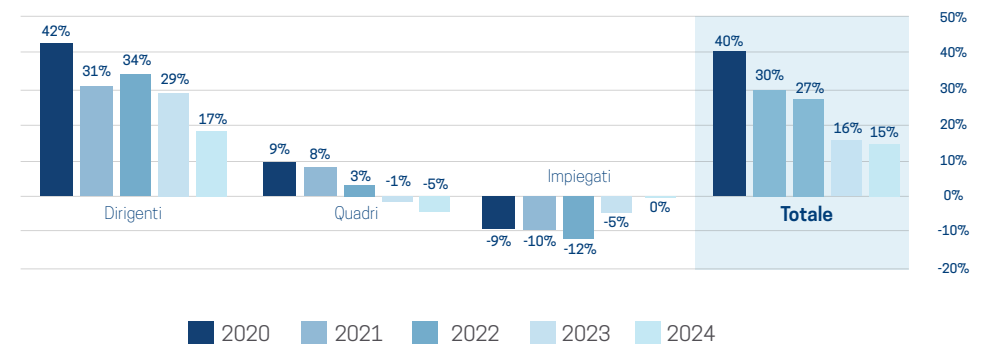
DIVERSITÀ DI GENERE 2021/2024



GENDER PAY GAP 2020/2024

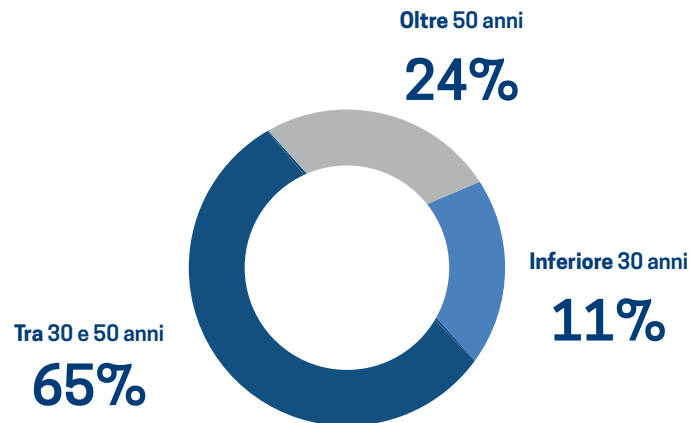
Raffronto uomini vs donne

- 25% dal 2020

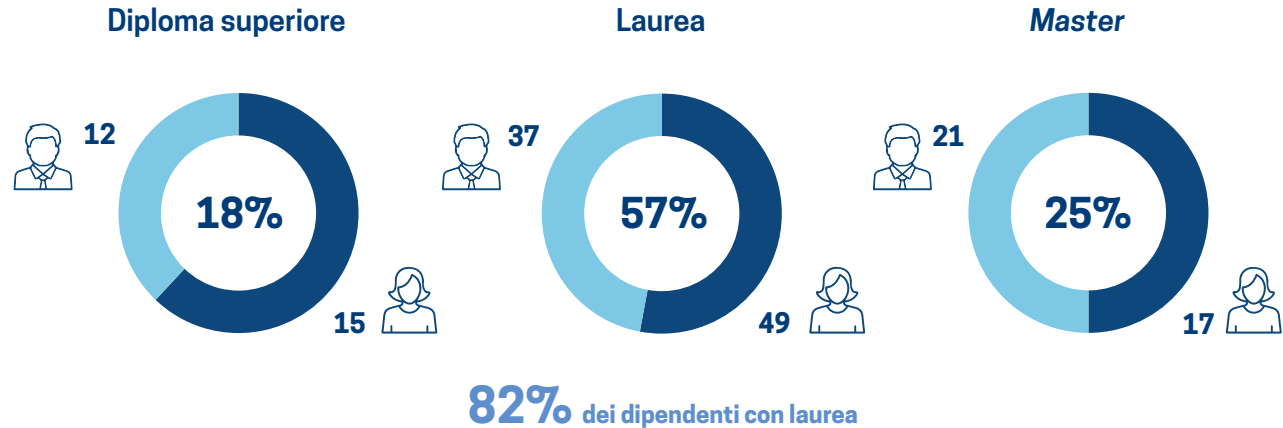


Background, turnover e welfare

BACKGROUND ANAGRAFICO

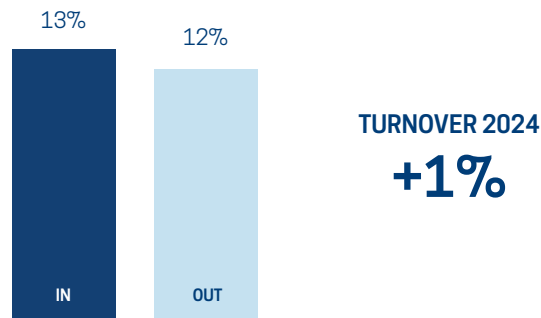


BACKGROUND ACCADEMICO



TURNOVER

Nel 2024, il numero di uscite è stato più che compensato dai nuovi ingressi, con un divario del +1%.



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 2024, il 99% dei dipendenti ha un contratto a tempo indeterminato.

INIZIATIVE DI WELFARE

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.

Remunerazione ESG e formazione

REMUNERAZIONE E KPI ESG

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

Dal 2021 è stato **integrato il sistema MBO**, che determina l'assegnazione della remunerazione variabile, con **obiettivi ESG quali-quantitativi** declinati in base alle responsabilità assegnate e al ruolo ricoperto.

Con riferimento **al 2024, 48 dipendenti su 124** aventi diritto, oltre all'Amministratore Delegato sono stati destinatari di **obiettivi specifici sui temi ESG (c.d. MBO ESG)**.

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.**

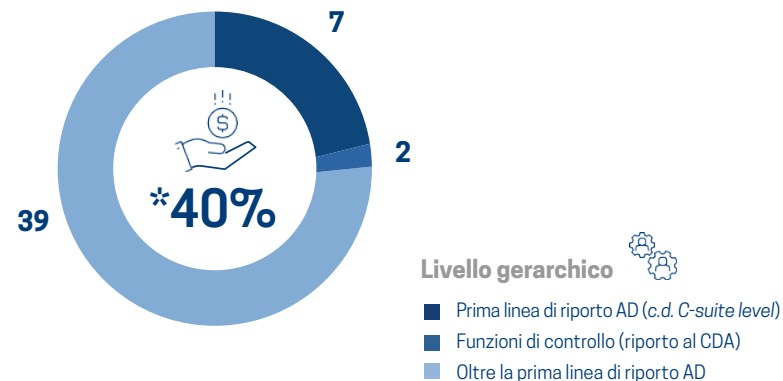
Il catalogo dei corsi erogati nel corso dell'anno si è concentrato in particolare sulle nuove normative che regolano l'attività finanziarie e immobiliare, sulla sicurezza sul lavoro e sulla protezione dei dati.

Inoltre, viene sempre fornita a tutti i dipendenti una formazione specifica sui temi ESG, differenziata tra aree di staff e di business.

Già dal 2021 **la SGR ha adottato il metodo del "Net Promoted Score" (NPS)**, uno strumento di gestione che può essere usato per **valutare il gradimento della formazione dei dipendenti.**

Tutti i percorsi formativi sono stati seguiti con impegno e partecipazione da parte delle nostre persone come dimostrato dalla valutazione complessiva dell'efficacia e della soddisfazione da parte del personale stesso, che ha **raggiunto uno score NPS complessivo di 8,9/10**, cui corrisponde alla valutazione di "completamente soddisfatto".

DIPENDENTI CON MBO CON OBIETTIVI ESG



*Dei dipendenti con MBO.

Formazione ESG



100%
dei dipendenti con
training ESG nel 2024



33 ore
di formazione ai dipendenti

Tematiche affrontate: Governance e gestione dei rischi, Normativa CSRD, Framework ESG del RICS nelle valutazioni immobiliari, Innovation strategy & digital tranformation, Cyber security

di cui il **49%**
riconducibili ai temi ESG

Un Gruppo responsabile

CREAZIONE DI VALORE PER LE 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.

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

Il Gruppo De Agostini gestisce le attività e i business tenendo conto del loro impatto sociale, economico e ambientale, rispettando i diritti umani e le politiche di diversità e inclusione, credendo che eterogeneità di nazionalità, etnia, genere ed età di coloro che lavorano nel Gruppo De Agostini accrescano il valore del capitale umano ed il benessere.

È stato creato un ponte tra la Fondazione De Agostini, **le aziende e le persone che lavorano nel Gruppo per la promozione di iniziative e progetti che si inseriscono in un percorso di Corporate Social Responsibility.**

In un contesto così favorevole, 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.



Un Gruppo responsabile

PROGETTO **1+1=3** INSIEME PER UN PROGETTO SOCIALE

III edizione - Italia

Obiettivo: creare un ponte tra la Fondazione, le società e i dipendenti del Gruppo De Agostini

1+1=3 INSIEME PER UN PROGETTO SOCIALE è un'iniziativa di solidarietà promossa dal Gruppo e dalla Fondazione De Agostini e rivolta ai dipendenti di De Agostini, del Gruppo De Agostini Editore, del Gruppo DeA Capital e di IGT Lottery con l'obiettivo di creare un ponte tra la Fondazione, le aziende del Gruppo e i suoi dipendenti: tre attori per un fine comune.

Il progetto nasce dal desiderio di avvicinare i dipendenti del Gruppo De Agostini alle attività della Fondazione e condividere i valori che animano il Gruppo e che ispirano il lavoro quotidiano della Fondazione De Agostini.

La terza edizione del progetto ha visto l'adesione di tanti colleghi che sono stati invitati a presentare alla Fondazione progetti di solidarietà promossi da realtà del Terzo settore con specifico riferimento ai giovani dai 15 ai 25 anni.

I progetti selezionati dalla Fondazione sono stati poi votati da tutti i colleghi attraverso una votazione on line. I vincitori sono stati:

- per De Agostini e Gruppo De Agostini Editore: «F.A.S.T.» – La Strada Società Cooperativa Sociale (Milano) e «CON.TATTO» - OrientaMente APS (Novara)
- per DeA Capital: «BB4T» – L'Accoglienza Soc. Coop. Sociale (Roma) e «Un libro per amore» - Amicizia Soc. Coop. (Codogno – Lodi);
- per IGT Lottery: «Presente!» – Civicozero Soc. Coop. Onlus (Roma) e «Spazio Teen» – Duepuntiaco (Paderno Dugnano – MI).

Il budget assegnato per realizzare i progetti è stato messo a disposizione dalle società del Gruppo e raddoppiato da Fondazione De Agostini. A tutte le associazioni che sono entrate in *short list*, inoltre, è stata offerta la possibilità di partecipare gratuitamente a un percorso di formazione sul *fundraising* a cura di Rete del Dono.

I NUMERI DELLA TERZA EDIZIONE 2024

26 progetti candidati

6 progetti vincitori



Un Gruppo responsabile

GLOBAL GIVING MONTH



Il edizione - maggio 2024 - Milano, Novara, Roma e alcune città estere sedi del Gruppo De Agostini Editore

Obiettivo: valorizzare la partecipazione dei dipendenti ad attività di volontariato sociale

Global Giving Month è un'iniziativa ideata e realizzata dal Gruppo De Agostini con il supporto della Fondazione De Agostini e rivolta a tutti i dipendenti. Si tratta di una proposta di volontariato aziendale che ha l'obiettivo di **dare un supporto concreto ad alcune realtà del Terzo Settore a Milano, Novara e Roma.**

Global Giving Month desidera sostenere le comunità locali e le realtà del Terzo Settore attraverso il lavoro e l'impegno donato dai dipendenti del Gruppo De Agostini. L'iniziativa è stata proposta per la prima volta nel mese di maggio 2023 a tutti i dipendenti delle società italiane del Gruppo, offrendo la possibilità di svolgere una giornata di volontariato presso una associazione selezionata insieme alla Fondazione.

La proposta ha avuto l'obiettivo di rafforzare il senso di appartenenza al Gruppo De Agostini ed essere occasione di *engagement* delle persone che vi hanno partecipato, condividendo attitudini e competenze attraverso **l'esperienza del volontariato e donando il proprio tempo a chi ne ha più bisogno.**

I NUMERI DELLA TERZA EDIZIONE 2024

2.600 ore di volontariato donate e 31 giornate dedicate, +8% rispetto al 2023

422 partecipanti in 6 città, 80% di partecipazione, +11% rispetto al 2023

15 associazioni del Terzo settore interessate, +36% rispetto al 2023



Un Gruppo responsabile

SPORT SENZA FRONTIERE

I edizione Roma 7 aprile - Milano 17 marzo 2024

Obiettivo: correre tutti insieme la Milano - Rome Marathon 2024

Nuova iniziativa che vede le aziende del Gruppo De Agostini e la Fondazione De Agostini ancora una volta insieme per sostenere un progetto di solidarietà promosso da Sport Senza Frontiere, una onlus che attiva **programmi di prevenzione e di inclusione sociale attraverso la pratica sportiva, a titolo gratuito, per minori in condizione di disagio socio economico** e già partner della Fondazione.

Obiettivo del *fundraising* è il progetto Joy, la proposta educativa estiva di Sport Senza Frontiere, che comprende il camp estivo residenziale (JOY SUMMER CAMP), laboratori di educazione alimentare e corretti stili di vita, i laboratori educativi-creativi e quelli digitali (JOY LAB), i centri estivi-sportivi (JOY POINT) e i mini camp in mezzo alla natura (JOY NATURE). Con queste attività Sport Senza Frontiere Onlus vuole aiutare tutti i bambini e i ragazzi, che finita la scuola non hanno alternative, a vivere un'estate serena, all'insegna del divertimento, del vivere insieme, dell'amicizia.



I NUMERI DELLA PRIMA PARTECIPAZIONE 2024

80 partecipanti di cui:

- 59 alla Family Run - 5 km
- 21 alla staffetta : 4 frazioni di distanza variabile tra i 6 e i 14 km





2

FRAMEWORK ESG

• Principi adottati	25
• Strategie e obiettivi ESG	27
• Strategie di esclusione	28
• Contributo agli SDGs	29
• Approccio metodologico	30
• Tool ESGM	31
• Framework sociale	32
• Gestione dei rischi	33
• Rischi valutati	34

Principi adottati

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.

La SGR 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. 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, la SGR aderisce ad alcune associazioni mondiali, di cui sottoscrive i principi e verso cui rendiconta le proprie attività annualmente.

Signatory of:



Dal 2019 DeA Capital RE ha sottoscritto i **Principles for Responsible Investments delle Nazioni Unite** (c.d. UN PRI) avviando un percorso di graduale integrazione di tali principi nelle strategie e nei processi aziendali.

Come sottoscrittore dei UN PRI, la SGR si impegna formalmente a **rispettare i 6 principi di investimento responsabile ivi sanciti.**

- 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**

RISULTATI PARTECIPAZIONE 2024 SU DATI DEL 2023

Scorecard

Policy Governance & Strategy	★ ★ ★ ★ ☆	88/100 punti
Direct Real Estate	★ ★ ★ ★ ☆	75/100 punti
Confidence building measures	★ ★ ★ ★ ☆	80/100 punti

Principi adottati

WE SUPPORT



Dal 2022 DeA Capital RE aderisce al **UN Global Compact**, agendo responsabilmente e promuovendone l'adozione e il rispetto dei 10 principi attraverso la propria Governance nei quattro ambiti identificati.

1



DIRITTI UMANI

Principio 1: le imprese devono sostenere e rispettare la protezione dei diritti umani internazionali.

Principio 2: assicurarsi di non essere complici di abusi dei diritti umani.

2



LAVORO

Principio 3: le imprese devono sostenere la libertà di associazione e l'effettivo riconoscimento del diritto alla contrattazione collettiva.

Principio 4: l'eliminazione di tutte le forme di lavoro forzato ed obbligatorio.

Principio 5: l'abolizione effettiva del lavoro minorile.

Principio 6: l'eliminazione della discriminazione nell'impiego e nell'occupazione.

3



AMBIENTE

Principio 7: le imprese devono supportare l'applicazione del principio precauzionale alle sfide ambientali.

Principio 8: portare avanti iniziative per promuovere la responsabilità ambientale.

Principio 9: incoraggiare lo sviluppo e la diffusione di tecnologie pulite e incoraggiare lo sviluppo e la diffusione di tecnologie che rispettino l'ambiente.

4



ANTICORRUZIONE

Principio 10: le imprese devono lavorare contro la corruzione in ogni sua forma, comprese estorsioni e tangenti.

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**, partecipando attivamente ai tavoli di lavoro promossi da Assoimmobiliare sui temi della sostenibilità, della governance e della compliance normativa.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

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 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 nella qualità della vita e nella crescita professionale delle persone che fanno parte di DeA Capital RE, assicurando un ambiente di lavoro che favorisca il benessere, 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, riduzione del consumo di risorse e contribuendo attivamente alla transizione verso un'economia *low carbon*. Massimizzare la vivibilità dei propri immobili e il benessere dei fruitori e delle comunità di riferimento.



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 e contribuendo positivamente al benessere delle comunità.

Strategie di esclusione

In coerenza con i principi di investimento responsabili a cui si ispira e la propria strategia di sostenibilità, la SGR per tutti i FIA **esclude di effettuare operazioni di investimento con** soggetti che, anche attraverso società controllate, siano **produttori di mine antipersona, di munizioni e submunizioni a grappolo**.

Inoltre, attraverso i suoi FIA ESG, **non investe in alcun progetto/asset 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, come la Convenzione di Bonn, la Convenzione di Ramsar, la Convenzione sul Patrimonio Mondiale e la Convenzione sulla Diversità Biologica;
- ▶ 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 edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

La SGR, inoltre, **esclude dai propri Conduttori in fase di investimento e in fase gestione**, coloro che svolgano attività:

- ▶ strumentali alla produzione o commercializzazione di armi individuate e/o bandite da trattati e convenzioni internazionali;
- ▶ legate a pornografia e prostituzione;
- ▶ strumentali alla produzione di sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- ▶ suscettibili di determinare 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 dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.



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).**

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, del *Gender Pay Gap*, e della 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 in portafoglio, adozione di certificazioni di benessere e sicurezza degli edifici, opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità. 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.
- 12** Riduzione sostanziale del flusso di rifiuti di cantiere attraverso la riduzione dell'impiego di materie prime, il riciclo e il riuso.
- 13** Implementazione progressiva di sistemi di gestione (BMS) per monitorare i consumi dei portafogli immobiliari. 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).

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 *assessment* 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 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* in funzione della strategia di investimento e della 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 della 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 gli schemi della SFDR.

SEGMENTAZIONE DEI FONDI SULLA BASE DEI PRINCIPALI DRIVER DI VALUTAZIONE DEL PROFILO ESG

ARTICOLO 6 SFDR

FIA PRE-ESISTENTI CHE NON INTEGRANO CARATTERISTICHE ESG

FIA che non promuovono obiettivi di investimento sostenibile e/o nessuna caratteristica ambientale o sociale, che possono integrare considerazioni sui rischi di sostenibilità

FIA CHE INTEGRANO RISCHI ESG



- 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

ARTICOLO 8 SFDR

FONDI ESG LIGHT GREEN



FIA che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali

- Capex dedicate al rafforzamento caratteristiche ambientali e/o sociali
- Certificazioni immobiliari e/o immobili NZEB
- Criteri sostenibili sui materiali ed efficientamento energetico nei progetti a sviluppo

ARTICOLO 9 SFDR

FONDI SOSTENIBILI DARK GREEN



FIA con un obiettivo di investimento sostenibile e il rispetto criteri di contributo sostanziale e il principio di non arrecare danni significativi

- 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

Tool ESGM

A partire dal 2021 la SGR ha sviluppato un *Tool* per la raccolta e l'aggregazione dei dati riferibili ai KPI di monitoraggio delle variabili ESG dei FIA in gestione.

Il Tool ESGM viene utilizzato per la predisposizione delle Informative periodiche, permette l'analisi ed il monitoraggio delle variabili (driver) e la definizione dell'ESG Score dei FIA classificati ex Art. 8 della SFDR.

Nel corso del 2024, è stato avviato un progetto per l'integrazione delle basi dati ESG, tale progetto ha consentito una prima integrazione tra la base del *Tool* ESGM con la piattaforma aziendale di *business intelligence Power BI*, nell'ottica di integrare il profilo e le informazioni ESG a livello di asset e FIA, all'interno della reportistica periodica agli Organi di *Governance*.

SELEZIONE KPI

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

RACCOLTA DATI

Raccolta/aggiornamento dei dati in coerenza con la classificazione SFDR e le caratteristiche ambientali e/o sociali e gli obiettivi del FIA.

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.



AMBIENTALI

Sviluppo/Rigenerazione

- 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
- Piani di Capex ESG
- Gestione ambientale e di sicurezza nei cantieri

Gestione degli Asset

- Efficienza energetica (APE/EPC)
- Presenza di energia rinnovabile
- Consumi energetici e idrici
- Emissioni nocive (GHG)
- *Green leases* e/o *green loans*
- Piani di Capex ESG
- Certificazioni c.d. *Green* (LEED, BREEAM ecc.)



SOCIALI

- *Social housing* (nuclei familiari in situazione di disagio economico, studentati, *senior living*, ecc.), strutture sanitarie, ecc.
- 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 degli utenti
- Certificazioni di *well-being* (WELL, FitWel, ecc.)
- Certificazioni di connettività e capacità intelligenti
- Social Score emesso da un advisor indipendente

Framework sociale



Dal 2021 DeA Capital RE si avvale di **Nomisma S.p.A.**, primaria società di ricerca, consulenza e di business information specializzata nel settore immobiliare, **per la valutazione indipendente del profilo sociale dei propri investimenti**. Il **Social Score** è calcolato su due componenti che contraddistinguono un bene e, come tali, contribuiscono a generare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio: il **Building Score** e il **Context Score**.



Misura il grado di integrazione di un bene immobiliare con il contesto in cui si trova e la sua capacità di generare benessere e innalzare la qualità della vita dei residenti, degli inquilini e della comunità locale.

La valutazione dell'edificio **tiene conto di 21 variabili** relative alla qualità e alla sicurezza urbana che l'edificio riesce a garantire, la permeabilità dell'edificio al mondo esterno attraverso, ad esempio, la presenza di spazi infrastrutturali aperti al pubblico o l'assenza di barriere architettoniche, il benessere degli utenti dell'edifici e la presenza di servizi e/o aree speciali per rafforzare il *comfort*, socialità e inclusività.

SCOPE	PHENOMENON	VARIABLES
Urban quality and safety	Building's impact on architectural quality and social context	12 diversified drivers for "performance" or "development/ refurbishment" assets
	Building's impact on safety and urban quality of the context	
Building permeability	Integration with context	
Well-being building users	Independent evaluation through certification (e.g. WELL etc.)	
Comfort and well-being	Amenities for tenant use only	
Sociality and inclusion	Amenities for community use	9 drivers diversified by asset class: commercial, residential or industrial



Misura il grado di attrattività della microarea in cui si trova un immobile assegnando un rating che **sintetizza più di 110 variabili** descrittive del contesto. L'attrattività del contesto è misurata in modo diverso in relazione all'uso del bene ed è dettagliata calcolato sulle seguenti variabili: (i) punteggio comunale, (ii) posizionamento dell'area nel comune, (iii) classifica comune nel contesto italiano.

La valutazione del Contesto tiene conto di molteplici aspetti che identificano il profilo sociale di un luogo, in particolare attraverso l'utilizzo di variabili qualitative e quantitative sottoindicate.

ACCESSIBILITY OF THE AREA FOR BUSINESSES — Expresses the attractiveness of an area based on the degree of accessibility for companies, understood as the presence of transport infrastructures (railway stations, motorways, ports, airports etc.).

ACCESSIBILITY OF THE AREA FOR INDIVIDUALS — Expresses the attractiveness of an area based on the degree of accessibility for individuals, understood as the presence of public transport and transport infrastructure (bus stops, metro stops, railway stations, parking etc.).

CREDIT RELIABILITY — Expresses the attractiveness of an area based on the ability of the resident population to respect the debts contracted with credit institutions.

POPULATION — Expresses the attractiveness of an area in relation to the demographic flows that it manages to attract (both in terms of residential and commuting), the income capacity of the residents, the working condition, the level of education and the degree of youth of the resident population.

RESIDENTIAL REAL ESTATE — Expresses the attractiveness of an area in relation to the concentration of residential buildings, both with respect to the surface of the territory and with respect to the totality of the buildings present, as well as the state of conservation of the houses and their rate of use.

NON-RESIDENTIAL REAL ESTATE — Expresses the attractiveness of an area in relation to the concentration of buildings for non-residential use (commercial, productive, industrial, office etc.), both with respect to the surface of the area and to all the buildings presents.

SERVICES — Expresses the attractiveness of an area based on the presence and distance from services such as schools, hospitals, post offices, pharmacies, jewellers, shops, shopping centres, food, newsagents, bank branches, public bodies, museums, monuments, hotels, petrol stations.

SECURITY — Expresses the attractiveness of an area in relation to the absence of social hardship and building degradation, as well as the low incidence of robberies and organised crime throughout the municipality.

ECONOMIC SOLIDITY OF COMPANIES — Expresses the attractiveness of an area based on the performance of the companies presented in terms of average turnover (both in general and compared to the average of the respective economic sector or legal class), growth in turnover compared to the previous year, recourse to the credit channel, degree of seniority of companies etc.

Gestione dei rischi

DeA Capital RE, al fine di implementare un sistema di *risk management* adeguato alla propria struttura organizzativa e conforme alla normativa vigente, ha predisposto uno specifico sistema di gestione dei rischi, coerentemente con il quadro normativo vigente, così come definito dalla Direttiva 2011/61/UE (cd. Direttiva AIFM), nonché dalle correlate previsioni nazionali di recepimento.

Il sistema di gestione del rischio è rappresentato dall'insieme delle politiche, processi e tecniche riguardanti l'individuazione, l'assunzione, la gestione, il monitoraggio e l'attenuazione dei rischi a cui la SGR è o potrebbe essere esposta e per determinare e monitorare il livello di rischio tollerato.

La Società monitora e presidia i rischi che possono emergere in tutte le attività del processo di gestione degli asset:



INTEGRAZIONE DEI RISCHI CLIMATICI E DI SOSTENIBILITÀ

Il processo di identificazione dei rischi climatici, e più in generale di valutazione dei rischi di Sostenibilità, mira a garantire che tutti i rischi a cui sono esposti i FIA siano adeguatamente identificati, valutati e, ove possibile, mitigati con azioni adeguate.

La SGR ha definito, e sta progressivamente adottando, un framework metodologico volto ad analizzare, classificare e monitorare i FIA ai sensi delle normative SFDR e Tassonomia europea delle attività sostenibili.

Coerentemente con l'applicazione della normativa SFDR, in fase di avvio di nuovi FIA, o di riapertura delle sottoscrizioni a nuovi investitori, la SGR ha definito una metodologia per la valutazione, espressa su una scala qualitativa ordinale, del probabile impatto dei rischi di sostenibilità sul rendimento dei FIA, in funzione della strategia di investimento promossa.

Al fine di stimare in maniera quantitativa gli impatti sul valore degli immobili gestiti derivanti dai rischi climatici, la SGR sta sviluppando una metodologia volta ad integrare anche tali rischi all'interno del proprio modello di *risk management* preesistente.

La metodologia, in corso di progressiva implementazione, utilizza un approccio *bottom-up* che, tramite un apposito *tool* fornito da un provider internazionale, misura l'esposizione al rischio fisico e di transizione, espresso in termini di *Climate-VaR*, a livello di singolo asset e successivamente aggregato a livello di Fondo. La metodologia consente una gestione integrata di tutte le componenti del rischio climatico, permettendo allo stesso tempo di distinguere i diversi contributi in termini di rischio fisico e di transizione che determinano l'esposizione complessiva al rischio climatico.

L'identificazione del rischio a livello di FIA e di asset ha lo scopo di individuare i rischi climatici/ di sostenibilità che possono avere un impatto sull'evoluzione della performance durante il ciclo di vita degli investimenti. I rischi climatici e di sostenibilità, identificati nel quadro di cui sopra, verranno così misurati con un approccio quantitativo-qualitativo, al fine di dare priorità ai rischi e informare il processo decisionale di investimento.

Nel caso in cui vengano identificati rischi sostanziali in relazione a uno specifico FIA/asset, sono effettuate ulteriori analisi per identificare gli specifici miglioramenti da implementare, se del caso, e supportare i FIA/asset nel percorso di transizione o nelle azioni di mitigazione.

Rischi valutati



INTEGRAZIONE DEI RISCHI CLIMATICI E DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO

Dal 2021, la SGR ha avviato la graduale implementazione dei rischi di sostenibilità degli investimenti e dei FIA, che integra il modello di valutazione dei rischi dei FIA, già in uso.

La SGR adotta un modello di valutazione differenziato per processo e per tipologia di "Classificazione SFDR" dei FIA.

La differenziazione dei KRI considera anche:

- (i) caratteristiche dei FIA,
- (ii) durata dei FIA,
- (iii) capacità economiche dei FIA coerenti con i piani e le strategie aziendali, in particolare per i prodotti avviati prima dell'entrata in vigore della normativa europea sulla sostenibilità.

Processo

Istituzione nuovi FIA

Investimenti

Strategie

Valutazione periodica

Attività di valutazione dei rischi e key risk indicator (KRI)

Analisi *ex ante* che stima il probabile impatto dei Rischi di Sostenibilità sul rendimento del FIA in fase di istituzione

Investment ESG checklist, strumento che valuta i risultati delle *due diligence* evidenziando eventuali fattori di rischio degli investimenti e dei *mitigant* adottati

Valutazione annuale dell'esposizione al rischio climatico-ambientale attraverso il calcolo del *Climate Value-at-Risk* degli asset che include le due componenti di rischio fisico e rischio di transizione (diversi modelli, tra cui il modello CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*))

Analisi qualitativa del Rischio di Sostenibilità in occasione della redazione e/o aggiornamento del *Business Plan*. In presenza di specifiche strategie di valorizzazione in ottica ESG, esecuzione di *stress-test* sulle variabili rilevanti.

3

SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

• <i>Highlights ESG dei FIA</i>	36
• <i>Classificazione dei FIA</i>	37
• <i>Caratteristiche FIA Art. 8</i>	38
• <i>ESG Score</i>	39
• <i>Rating GRESB</i>	40
• <i>Social Score</i>	41
• <i>Certificazioni immobiliari</i>	42
• <i>Engagement dei tenant</i>	43
• <i>Capex ESG</i>	44
• <i>Green Loan</i>	45
• <i>Raccolta consumi</i>	46
• <i>Consumi FIA Art. 8</i>	47
• <i>Calcolo emissioni GHG</i>	48
• <i>Emissioni GHG</i>	49

Highlights ESG dei FIA

INFORMAZIONI DI SINTESI SUI FIA CON CARATTERISTICHE ESG



17 su **50** Fondi
+ 1 Comparto della SICAF
sono classificati come
FIA ART. 8 SFDR



29% (3 mld €)
del totale OMV 2024
CLASSIFICATO ART. 8 SFDR



> 4,5 mld €
del totale OMV 2024 con
CERTIFICAZIONI GREEN & SOCIAL



> 13% dei FIA
classificati come Art. 8
SFDR **PROMUOVONO**
CARATTERISTICHE SOCIALI
(*Social Housing & Healthcare*)



> 26% (2,7 mld €)
del totale OMV 2024
CON ESG RATING



314,5 mln € ⁽¹⁾
di **CAPEX ESG**
realizzate fino al 2024
per i FIA classificati
come Art. 8 SFDR

Dati al 31 dicembre 2024.

⁽¹⁾ Errata corrige, dato corretto in data 18/06/2025

Classificazione dei FIA

La SGR conduce analisi approfondite delle strategie e delle caratteristiche dei FIA in gestione, finalizzate alla classificazione degli stessi ai sensi della normativa SFDR, in un'ottica di progressiva implementazione del perimetro dei FIA classificati ai sensi dell'Art. 8 della SFDR ovvero fondi che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali e/o sociali, legate al *Framework*, ai KPI definiti, alla raccolta dei dati ed agli obiettivi posti sugli stessi.

L'attività di ESG Assessment ha consentito di portare in approvazione al Consiglio la classificazione di 17 FIA ai sensi dell'Art. 8 della SFDR.

È stato definito, inoltre, un perimetro di FIA potenzialmente classificabili ex Art. 8 in periodi successivi, sui quali effettuare la raccolta dei dati necessari alla classificazione per poi valutarne i risultati e portarne la classificazione al Consiglio.

La scelta del perimetro dei FIA partecipanti ricade su FIA la cui finalità o i cui asset abbiano già caratteristiche rilevanti dal punto di vista ESG, ovvero dei prodotti le cui caratteristiche ne permettano la classificazione quali Art. 8 della SFDR, anche in virtù dell'interesse manifestato dai sottoscrittori.

FIA ART.8*

1. Aetmosphere
2. Altair
3. AREEF2Palio – Comp. A
4. Civitas Vitae
5. Diamond Core
6. Diamond Italian Prop.
7. Gamma
8. HighGarden
9. Housing Sociale Liguria
10. Laurus
11. Lumiere
12. Milan Development 1
13. Millenium Luxury
14. Park West
15. Roma Santa Palomba HS
16. Tessalo
17. DEAREIF I SICAV-RAIF

ASSET CLASS

Residential
Offices
Offices
Affordable housing
Offices
Diversified
Offices
Residential
Affordable housing
Offices
Cinemas
Offices
Hotel
Offices
Affordable housing
Healthcare
Diversified (no investments)



La SGR si è posta obiettivi di incremento costante delle masse che si intende classificare come Art. 8 tra i FIA già in gestione prima dell'entrata in vigore della SFDR, compatibilmente con il ciclo di vita dei prodotti in gestione.



La classificazione mira a garantire il mantenimento del valore ed è indice del maggior grado di sensibilizzazione e coinvolgimento ottenuto nei confronti delle strutture di business e degli investitori.

Dati al 31 dicembre 2024.

Caratteristiche FIA Art. 8

OMV classificato come Art. 8

3.016.978.600 €

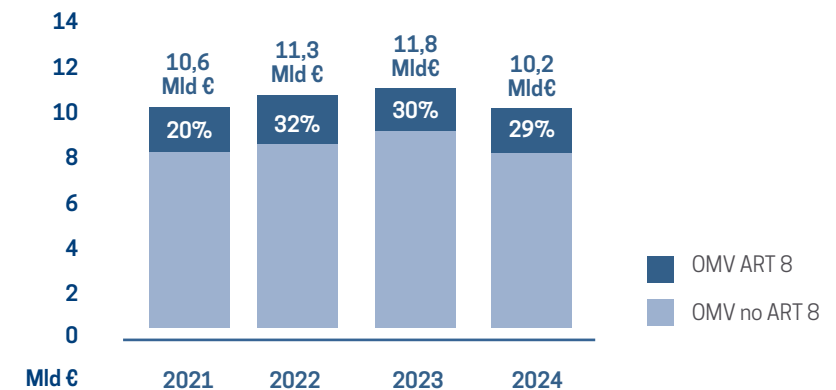
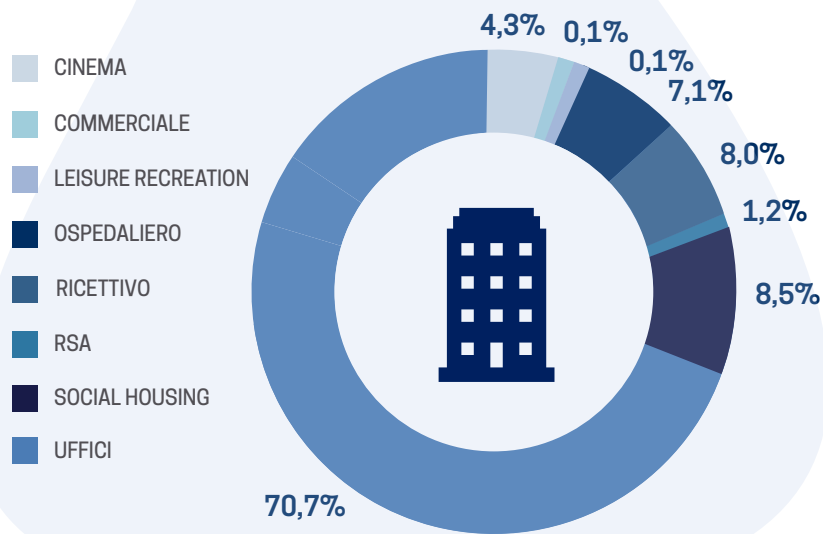
29% del gestito



8 Asset class

con caratteristiche
ambientali e/o sociali
classificate come Art. 8

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE FIA ART.8 ⁽¹⁾
% RIPARTITE PER OMV



La lieve flessione delle masse classificate Art. 8 risente del ciclo di vita dei prodotti in gestione (es. vendite frazionate) e del trasferimento di alcuni FIA in gestione.

Dati al 31 dicembre 2024.

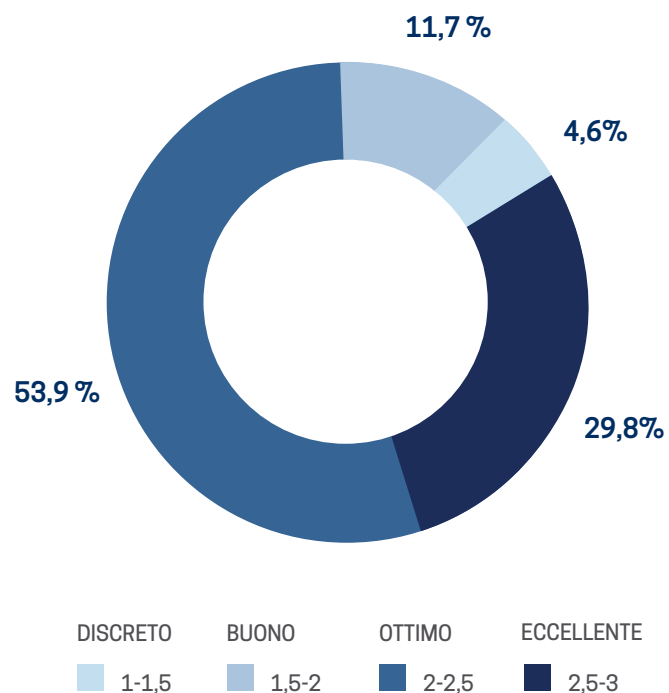
(1) Dati comprensivi dei Fondi trasferiti nel 2024.

ESG Score

La SGR esprime annualmente un **ESG Score per i FIA Art. 8** basato sul valore (OMV) degli asset in perimetro e calcolato dal **Tool ESGM** attraverso l'aggregazione dei risultati degli indicatori ESG che definiscono il **Framework**.

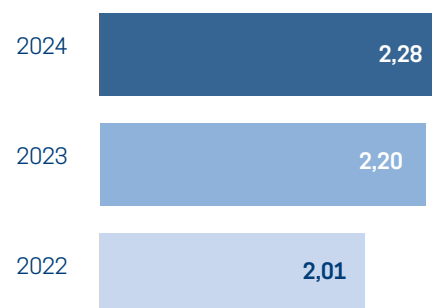
Lo score permette, inoltre, una **valutazione dei rischi di sostenibilità del FIA in termini di copertura delle variabili e mitigazione del rischio**.

DISTRIBUZIONE ESG SCORE PER OMV 2024



Dati al 31 dicembre 2024.

DISTRIBUZIONE ESG SCORE PER ANNI



ESG SCORE FRAMEWORK

- E-Climate change mitigation
- E-Pollution prevention and reduction
- E-Biodiversity and ecosystems
- E-Stakeholder Engagement
- E-Circular Economy
- E-Green Certifications
- E-Water
- S-Living standards and wellbeing
- S-Decent Work
- S-Social Score
- S-Social Certifications

Rating GRESB



La SGR ha deciso di **aderire al rating di valutazione 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 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.

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 2024 hanno partecipato al GRESB n. 17 FIA, di cui 2 con doppia valutazione (*Performance* e *Development*).

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

Dati partecipazione 2024.

**MANAGEMENT
Score**

28 su 30

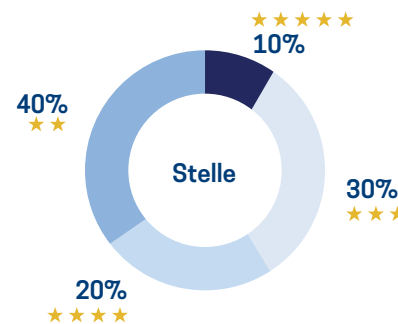
**DEVELOPMENT
Score**

100% > 78

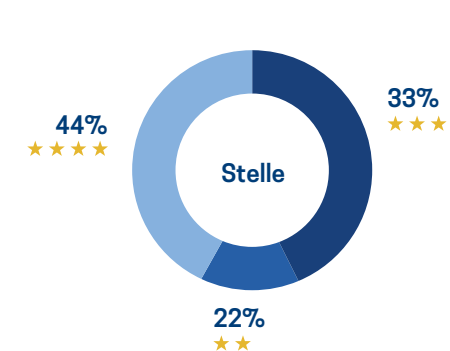
**PERFORMANCE
Score**

100% > 74

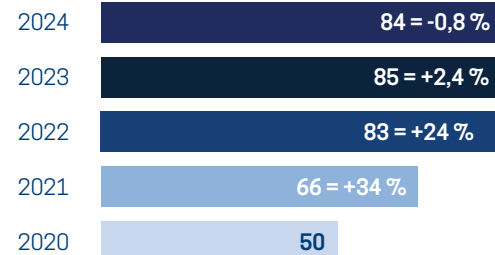
Rating FIA Development 2024



Rating FIA Performance 2024



Performance media e crescita per anni



Performance media scoring 2024



Social Score



La SGR ha definito con Nomisma Real Estate un **Social Score**, calcolato su due componenti che contraddistinguono un bene e, come tali, contribuiscono a misurare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio:

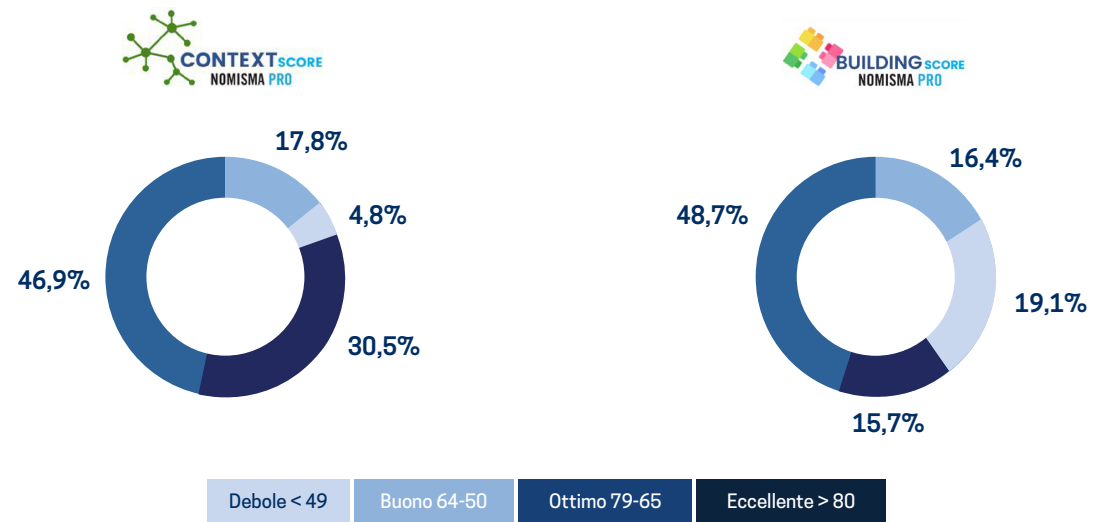
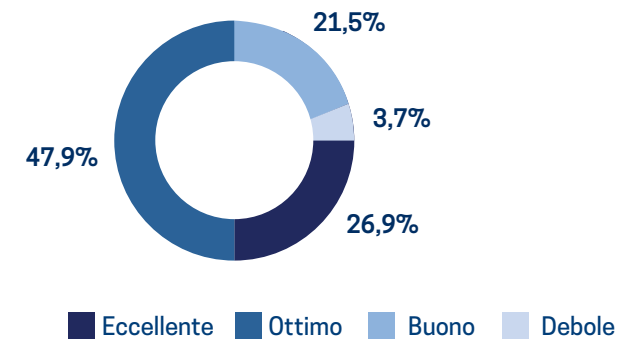
- il **Contest Score** restituisce un valore sociale acquisito
- mentre il **Building Score** segnala la capacità di creare nuovo valore sociale

I due Score, su una scala da 0 a 100, concorrono alla determinazione del **Social Score** con una diversa ponderazione:

- la **location**, il **Context Score**, rappresenta il 35%
- le **caratteristiche intrinseche dell'edificio**, il **Building Score**, rappresentano il 65%.

La valutazione è diversificata per tre usi immobiliari: residenziale, commerciale, industriale/logistica. Inoltre, nel caso di immobili destinati a edilizia sociale o a fornire strutture ospedaliere e sanitarie (come le case di riposo), nel calcolo del **Social Score** viene applicato un coefficiente moltiplicatore, diversificato a livello territoriale, per sottolineare il valore sociale implicito negli usi funzionali in questione.

DISTRIBUZIONE SOCIAL SCORE



Dati al 31 dicembre 2024.

Certificazioni Immobiliari

CERTIFICAZIONI AMBIENTALI

DeA Capital RE, consapevole della necessità di contribuire ad una transizione ordinata verso un'economia *low-carbon*, utilizza gli *standard* di certificazione volontari *LEED*, *BREEAM* e *GREENPASS*, per attestare il livello di sostenibilità dagli asset in gestione.

Sul Totale OMV
>4,5 miliardi €
~44 %
81 Immobili ⁽¹⁾



CERTIFICAZIONI SOCIALI

Spinta dalla volontà di garantire agli utenti finali le più elevate prestazioni, la SGR sta gradualmente implementando nei propri immobili strategie di progettazione per fornire spazi in cui *wellness* e *comfort* sono posti come obiettivi, in linea con i protocolli di certificazione volontari *WELL* e *FitWel*.

Sul Totale OMV
>0,7 miliardi €
~6,5%
5 Immobili ⁽¹⁾



57 Immobili certificati ⁽²⁾
**LEED e/o BREEAM
e/o GREENPASS**

37 Immobili ⁽²⁾
**pre-certificati
LEED e BREEAM**

3 Immobili ⁽²⁾
**certificati
WELL e FitWel**

3 Immobili ⁽²⁾
**pre-certificati
WELL e FitWel**

CERTIFICAZIONI TECNOLOGICHE

Inoltre, la SGR sta gradualmente implementando nei propri immobili tecnologie specifiche che garantiscano una connettività degli asset in linea con le richieste del mercato e le esigenze dei propri *tenant*, con i protocolli di certificazione volontari *Wired Score*.

Sul Totale OMV
~0,4 miliardi €
~4%
2 Immobili ⁽¹⁾

1 Immobili ⁽²⁾
**pre-certificati
WIRED
DEVELOPMENT**

2 Immobili ⁽²⁾
**certificati
WIRED OCCUPIED**
(già certificato Development)



Dati al 31 dicembre 2024.

(1) Il numero degli asset ed il valore OMV indicati, così come nelle pagine «Highlights», è calcolato conteggiando gli asset con più certificazioni una sola volta.

(2) Il numero degli asset è calcolato conteggiando più volte gli asset con più certificazioni ottenute o in ottenimento.

Engagement dei tenant

In linea con il proprio ruolo di *leader*, la SGR si pone come interlocutore attivo nel mercato di riferimento, al fine di accrescere la consapevolezza dell'industria verso i benefici, con particolare riferimento a quelli economici, derivanti dall'integrazione e valorizzazione delle tematiche ESG.

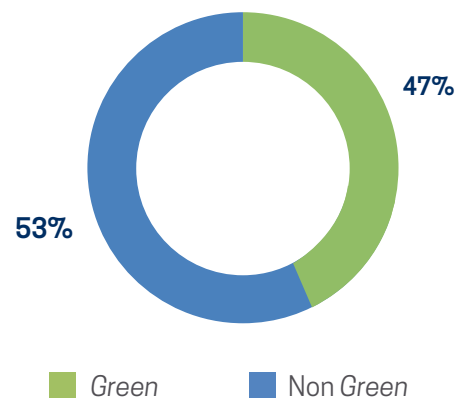
Sono stati attivati molti canali per la sensibilizzazione di tutti gli *stakeholder* coinvolti nella filiera del *business* aziendale: in modo particolare nei confronti degli **inquilini il cui coinvolgimento risulta fondamentale ai fini della raccolta dei dati necessari al monitoraggio dei consumi, nonché al miglioramento delle relative performance.**

GREEN LEASE⁽¹⁾

La SGR ha definito e **adottato i c.d. Green Lease, ossia contratti con clausole legate ad aspetti ambientali e sociali**, che definiscono obiettivi comuni e prescrizioni, anche con riferimento alla collaborazione dei *tenant* in merito alla rendicontazione puntuale dei consumi agli stessi intestati.

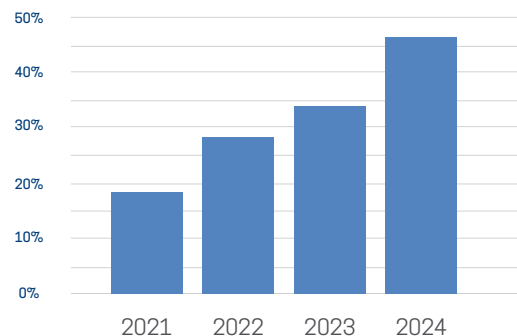
L'implementazione dei *Green Lease*, iniziata già dal 2021, è proceduta sulla maggioranza delle locazioni nel perimetro dei FIA classificati come Art. 8, ma è stata estesa, ove possibile, anche ai nuovi contratti dei FIA Art. 6.

Nel 2024 la SGR ha registrato un tasso di Green Lease del 47% sui contratti attivi nei FIA Art. 8.



Dati al 31 dicembre 2024.
(1) Dati comprensivi dei Fondi trasferiti nel 2024.

Andamento percentuale media Green Lease



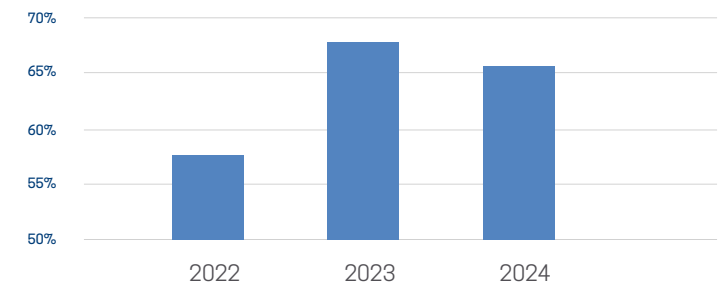
SURVEY TENANT

DeA, inoltre, con l'obiettivo di incrementare progressivamente il livello di sensibilizzazione dei *tenant* sulle tematiche relative alla sostenibilità, **verifica annualmente la percezione e la consapevolezza dei temi ESG da parte dei propri conduttori, attraverso una survey.**

Nel 2024 la SGR ha registrato un tasso di risposta del 65% dei partecipanti, in sostanziale continuità rispetto al 2023 in cui era stato raccolto il 67,6%.

La media totale delle risposte è pari a 3,6 su 5, evidenziando, anche per il 2024, un segnale di incompleta percezione del tema da parte dei *tenant*.

Percentuale di risposta alla survey



Capex ESG

Le CAPEX rappresentano un tassello fondamentale nel percorso di sostenibilità degli immobili.

Gli investimenti in termini di miglioramento energetico e contribuito al perseguimento degli obiettivi ESG dei FIA sono una delle leve attraverso cui indirizzare la gestione e la valorizzazione degli immobili. In tal senso, la SGR ha identificato le voci contabili tra i costi capitalizzati che hanno impatti positivi sugli aspetti ambientali e sociali, le c.d. Capex ESG.

Pertanto il valore economico delle Capex ESG realizzate equivale ad opere e servizi che hanno un reale impatto sugli obiettivi ambientali e sociali dei FIA.

CAPEX⁽¹⁾ ESG realizzate dei FIA Art. 8

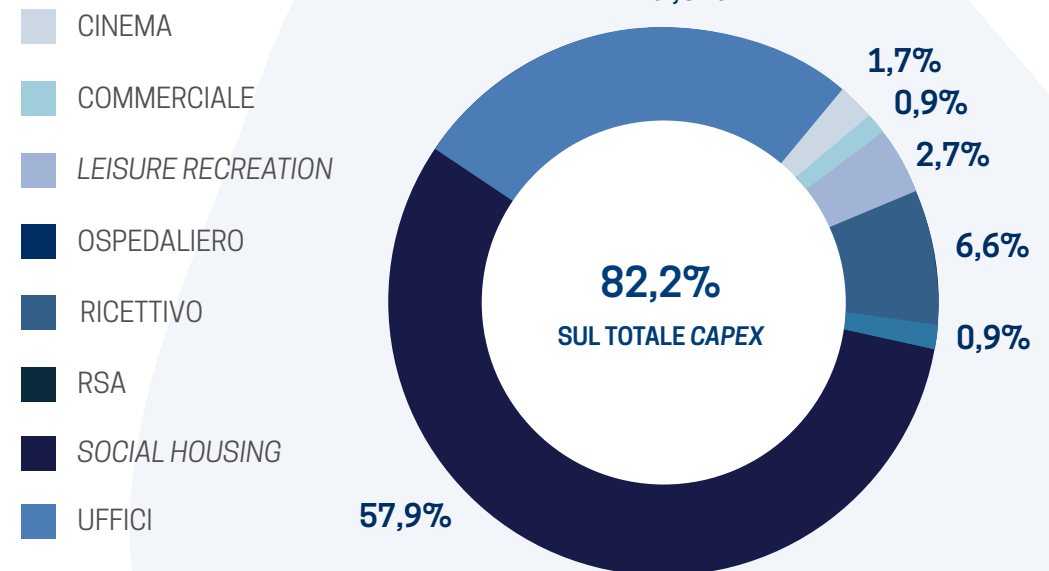
382,8⁽²⁾ mln € di CAPEX

314,5⁽²⁾ mln € di CAPEX ESG

⁽¹⁾ CAPEX effettuate fino al 31 dicembre 2024.

⁽²⁾ Errata corrige, dato corretto in data 18/06/2025

CAPEX PER ASSET CLASS - FIA ART. 8⁽²⁾



Green Loan

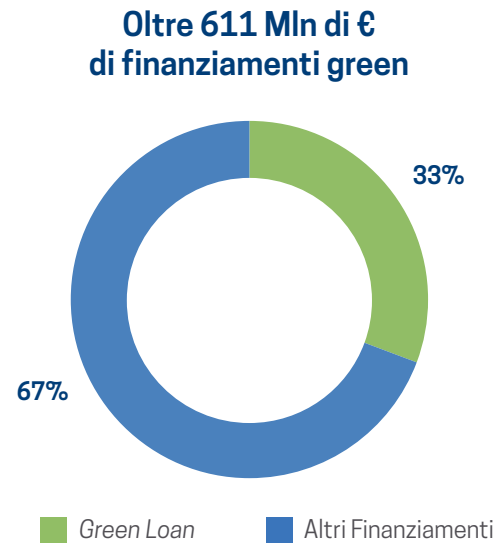


La SGR pone tra i suoi obiettivi il miglioramento progressivo della struttura finanziaria dei FIA in gestione attraverso un incremento progressivo del **ricorso a finanziamenti green (c.d. Green Loan)**.

I *Green Loan* sono destinati a **finanziare o rifinanziare progetti (siano essi investimenti o riqualificazioni) classificabili come “green”**, ovvero ad impatto ambientale positivo, basati su specifici *standard* (es. *Green Loan Principles* elaborati dall'*International Capital Market Association*) che prevedono, tra i vari adempimenti, la garanzia di ottenimento di alcuni risultati (classe energetica APE e certificazioni immobiliari volontarie con livelli elevati) nonché la redazione periodica di reportistica volta ad attestare l'utilizzo dei proventi del finanziamento e i risultati conseguiti.

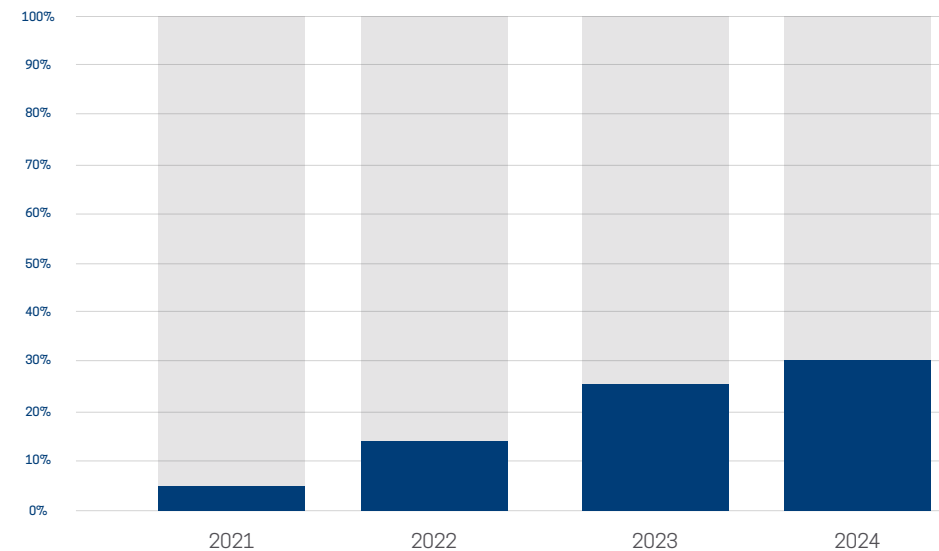
La SGR ha continuato nell'attività di graduale implementazione dei *Green Loan*, **al 2024 risultano stipulati 7 Green Loan su 29 finanziamenti attivi, pari al 33% del totale in costante aumento rispetto agli anni precedenti**.

% GREEN LOAN SUL TOTALE AL 2024



Dati al 31 dicembre 2024.

CRESCITA DEI GREEN LOAN 2021/2024



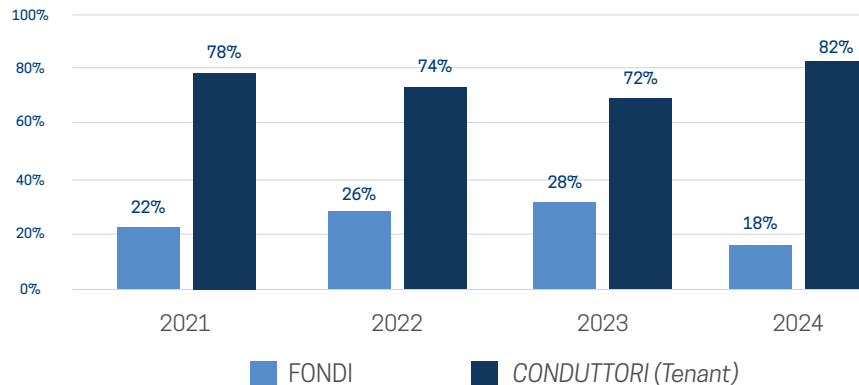
Raccolta consumi

La SGR si **impegna a massimizzare l'efficienza degli immobili di proprietà dei FIA classificati ex art. 8 SFDR**, anche attraverso l'implementazione di soluzioni di gestione e interventi di riqualificazione che influiscano positivamente sulla riduzione dei consumi energetici, idrici e sul miglioramento complessivo delle *performance* ambientali.

Per definire gli obiettivi di medio periodo di efficientamento e riduzione dei consumi, viene condotta costantemente una attività di raccolta dati, anche ai fini della rendicontazione SFDR e della partecipazione al rating GRESB.

Nonostante le difficoltà nel reperimento dei dati di esclusivo possesso dei *tenant*, anche grazie al rafforzamento delle strutture operative e all'impiego di appositi *tool*, **la SGR riesce a massimizzare la raccolta dei dati, che sono utilizzati anche per la redazione delle Informative SFDR, concorrendo alla definizione dello Score ESG dei FIA.**

PESO CONSUMI ENERGETICI PER COMPETENZA⁽¹⁾ (Conduttori vs Fondi)

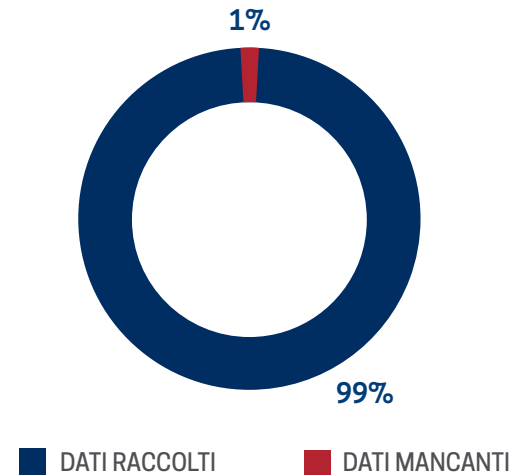


Dati al 31 dicembre 2024.

(1) Dati comprensivi dei Fondi trasferiti nel 2024.

L'azione di *engagement* nei confronti degli inquilini ha portato a ottimi risultati di raccolta, se si considera che gran parte dei consumi e delle conseguenti emissioni sono legate ai conduttori stessi.

DATA COVERAGE 2024

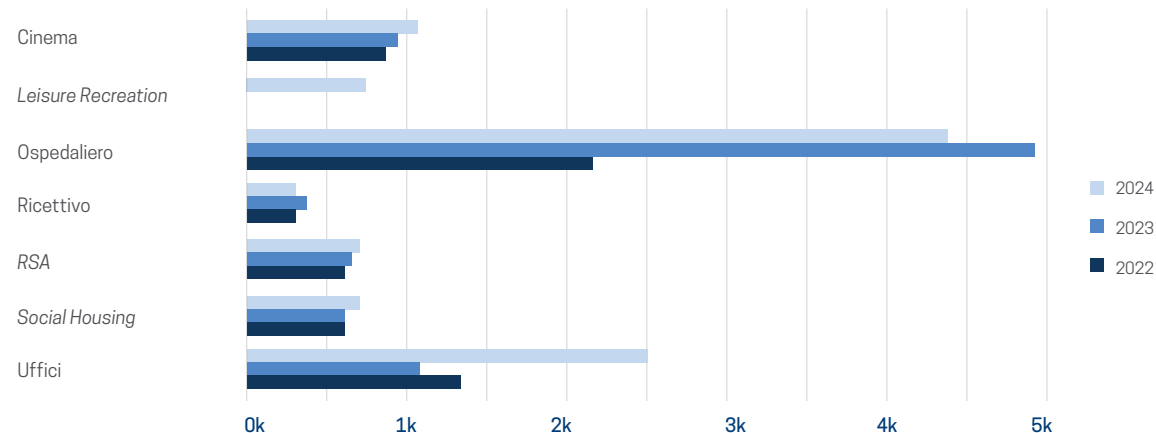


Nel 2024
la raccolta dei consumi
energetici e idrici ha
raggiunto il
99%

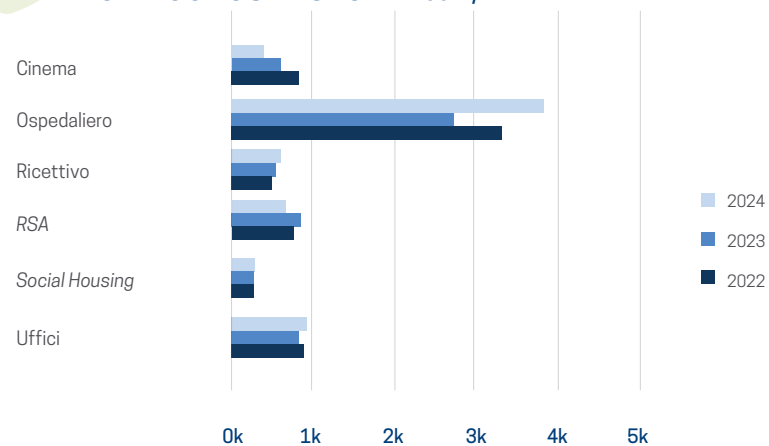
I consumi dei contatori intestati alla SGR, tramite i Fondi, sono stati raccolti al 100%, mentre quelli intestati ai conduttori sono stati raccolti al 98%.

Consumi FIA Art. 8

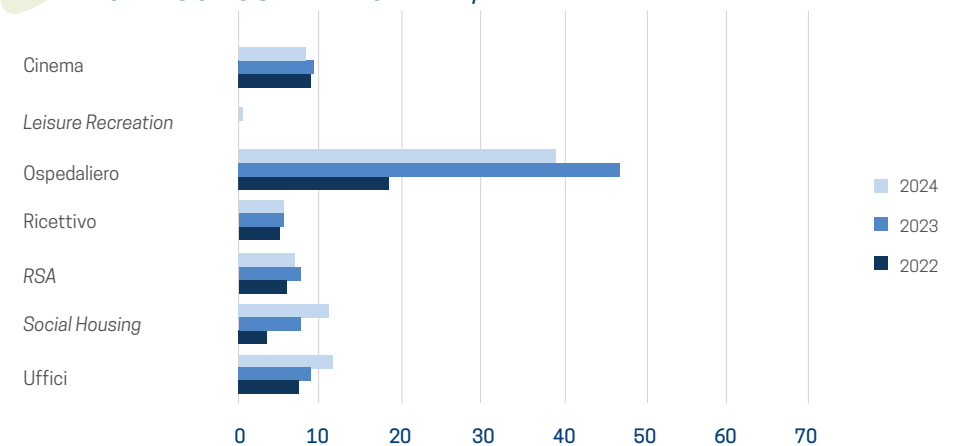
INTENSITÀ CONSUMI ENERGETICI ⁽¹⁾ IN KWH/M²



INTENSITÀ CONSUMI GAS IN KWH/M²



INTENSITÀ CONSUMI IDRICI IN M³/M²



Dati al 31 dicembre 2024.

⁽¹⁾ Elettricità, teleriscaldamento, teleraffrescamento e produzione fotovoltaico.

I consumi energetici relativi alle voci: Uffici, RSA e Social Housing, sono aumentate in virtù dell'aumento degli asset (finalizzazione sviluppi).

I consumi di gas della voce Ospedaliero sono aumentati in virtù dell'entrata a regime nel 2024 dell'impianto di trigenerazione.

Dati comprensivi dei Fondi trasferiti nel 2024.

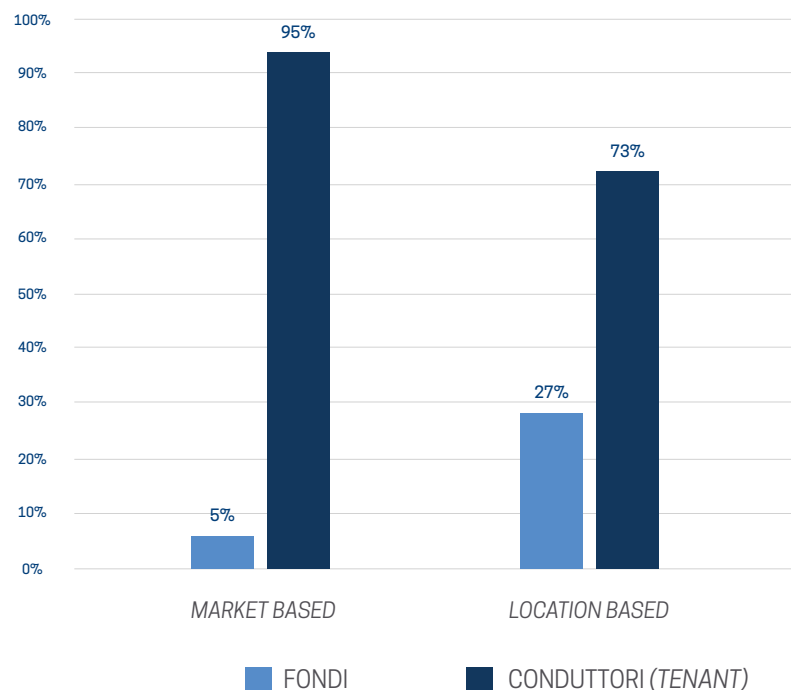
Calcolo emissioni GHG

La SGR pone tra i suoi obiettivi il miglioramento progressivo dei FIA Art. 8 in gestione attraverso **la graduale riduzione delle emissioni dirette, ovvero riconducibili alla SGR stessa.**

DeA Capital RE, in coerenza con le *best practice*, calcola le emissioni GHG secondo i seguenti due approcci:

- **Location Based**, contabilizza le emissioni derivanti dal consumo, applicando fattori di emissione medi nazionali per i diversi Paesi in cui si acquista energia.
- **Market Based**, calcola le emissioni GHG utilizzando i fattori di emissione relativi alle fonti da cui proviene l'energia acquistata, in linea con quanto previsto nel contratto di fornitura, e tenendo conto dell'eventuale acquisto di energia rinnovabile da fonti certificate tramite "Garanzia di Origine" ("GO").

RIPARTIZIONE DELLE EMISSIONI 2024 PER COMPETENZA⁽¹⁾ (Conduttori vs Fondi)



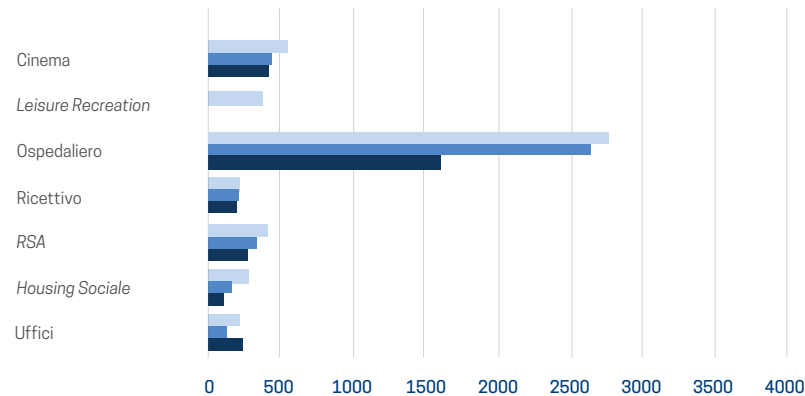
Dati al 31 dicembre 2024.
(1) Dati comprensivi nei Fondi trasferiti nel 2024.

Le emissioni GHG sono calcolate in base agli **Scope 1, 2 e 3** come definiti dal **GHG Protocol**, secondo cui le emissioni derivanti dal consumo di energia in spazi controllati dal proprietario sono classificate come **Scope 1 o 2**, mentre le emissioni derivanti dal consumo di energia in spazi controllati dai conduttori sono classificati come **Scope 3**, come evidenziato nella tabella.

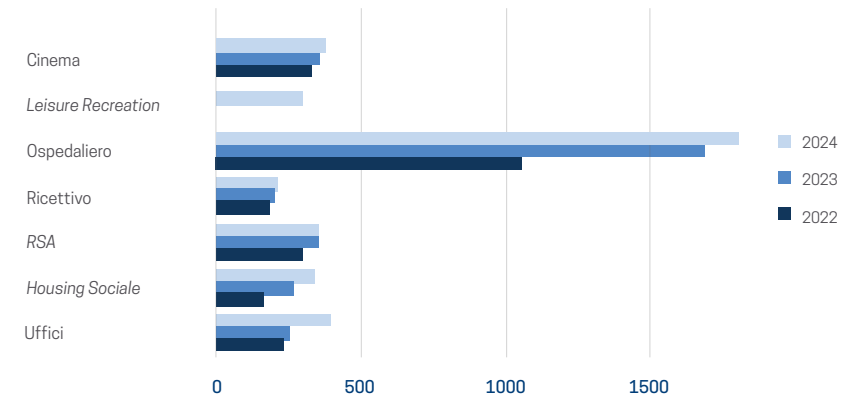
Energia da cui derivano le emissioni	Controllo esercitato dal proprietario/conduttore	Scope GHG Protocol
Gas	Proprietario (Fondi)	Scope 1
Teleriscaldamento e/o Teleraffrescamento	Proprietario (Fondi)	Scope 2
Elettricità	Proprietario (Fondi)	Scope 2
Gas	Conduttore (Tenant)	Scope 3
Teleriscaldamento e/o Teleraffrescamento	Conduttore (Tenant)	Scope 3
Elettricità	Conduttore (Tenant)	Scope 3

Emissioni GHG

INTENSITÀ EMISSIONI MARKET-BASED PER ASSET CLASS IN KG CO₂ EQ/M²



INTENSITÀ EMISSIONI LOCATION-BASED PER ASSET CLASS IN KG CO₂ EQ/M²



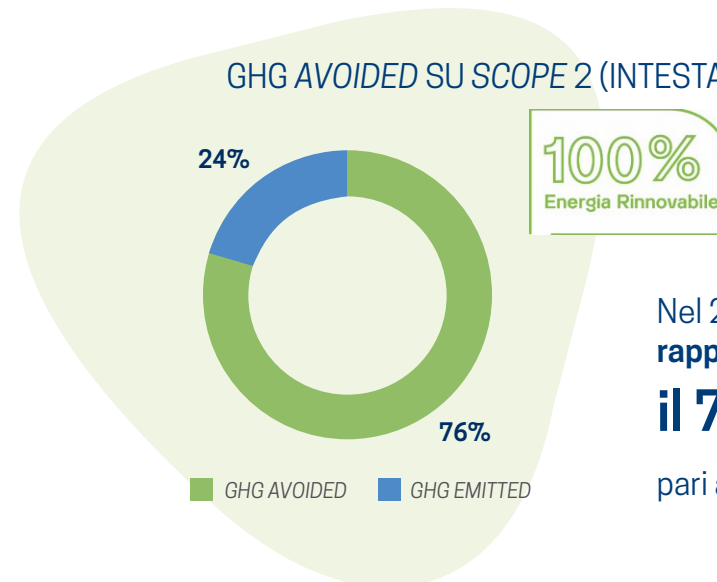
ACQUISTO DI CERTIFICATI DI GARANZIA DI ORIGINE (GO)

Dal 2021 la SGR **si impegna a ridurre le emissioni di GHG dei FIA classificati ex art. 8 SFDR anche attraverso l'acquisto di Garanzie di Origine sull'energia.**

Tale impegno permette alla SGR di azzerare le emissioni degli immobili gestiti dai FIA Art. 8 e delle proprie sedi.

Inoltre, la SGR alimenta virtuosamente il mercato europeo delle energie rinnovabili, chiamato a compensare le richieste da parte degli utenti finali.

GHG AVOIDED SU SCOPE 2 (INTESTATO A SGR/FONDI)



Nel 2024 le **GHG AVOIDED** rappresentano
il 76% sul totale
pari a **10.227 ton CO₂**

Dati al 31 dicembre 2024.
Dati comprensivi dei Fondi trasferiti nel 2024.



Next steps

Nel 2024 DeA Capital RE ha raggiunto gli obiettivi annuali definiti nel proprio Piano di Azione ESG e proseguirà il percorso di crescita sui temi legati alla sostenibilità nel 2025.

Anche alla luce delle recenti modifiche normative e del contesto geopolitico mondiale, la SGR non cambierà l'approccio e gli obiettivi definiti continuando a porsi, nel contesto nazionale, con un ruolo trainante del mercato e della filiera di riferimento.

DeA Capital RE garantisce un impegno attivo ai tavoli delle associazioni di categoria e della finanza sostenibile contribuendo con la propria esperienza ad analizzare, definire ed armonizzare le nuove normative e le relative metodologie puntando ad assicurare la crescita e confrontabilità del mercato italiano con quello europeo.

Inoltre, la partecipazione a *rating* e *benchmark*, riconosciuti dal mercato, assicura valutazioni terze indipendenti che attestano oggettivamente i risultati ottenuti e la pianificazione di un percorso di consolidamento e miglioramento continuo.

I principali obiettivi del 2025, corporate e di prodotto, sono riconducibili primariamente a:

- ▶ mantenimento della Certificazione UNI PDR 125 e collaborazione attiva con associazioni di categoria in ambito Diversità, Equità ed Inclusione (DEI)
- ▶ verticalizzazione della formazione ESG attraverso approfondimenti mirati su tematiche corporate e di *business*
- ▶ incremento della percentuale di AUM classificato ai sensi dell'Art. 8 della SFDR, con riguardo anche a nuovi prodotti ed *asset class*
- ▶ ampliamento del perimetro delle valutazioni di rischio di sostenibilità adottate
- ▶ ottimizzazione della connessione legata alla *building automation* con le piattaforme di raccolta dati
- ▶ rafforzamento del *framework* di rendicontazione ai sensi della *Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)*, nel contesto del Bilancio consolidato della Capogruppo.



Contatti

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



esgmanagement-re@deacapital.com