

POLITICA ESG

1. SCOPO E OBIETTIVI

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





DeA Capital RE formalizza, quindi, il suo impegno ad agire in qualità di investitore responsabile attraverso l'adozione della seguente Politica ESG (di seguito, la "Politica"), il cui obiettivo è illustrare le modalità con cui la SGR integra i rischi di sostenibilità nella strategia aziendale e nelle politiche relative agli investimenti dei prodotti in gestione, nonché valorizza i fattori ESG all'interno dei propri processi e nella gestione operativa.

Tale Politica si applica a tutti i dipendenti della SGR e a tutti i Fondi di Investimento Alternativi e altri OICR gestiti dalla SGR, incluse SICAF e SICAV-RAIF, con i relativi comparti (di seguito, "FIA"), con modalità differenziate e opportunamente tarate in funzione della relativa classificazione SFDR.

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

2. IL NOSTRO APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ

L'approccio della SGR alla responsabilità sociale e ambientale, si basa su quattro pilastri fondamentali e mira a creare valore per tutti gli *stakeholder*: investitori dei FIA, Gruppo di appartenenza, *stakeholder* a vario titolo coinvolti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

	SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE	Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel settore in qualità di investitore firmatario degli UN PRI e UNGC, adottando un approccio responsabile all'investimento al fine di creare valore e di accrescere la consapevolezza dell'industria verso i benefici derivanti dalla valorizzazione delle tematiche ESG.
	PERSONE AL CENTRO	Mettere le persone al centro investendo nel benessere e nella crescita professionale delle persone che fanno parte di DeA Capital RE, assicurando un ambiente di lavoro che favorisca il benessere, la crescita professionale e la capacità di attrarre e trattenere nuovi talenti.
	ASSET EFFICIENTI E VIVIBILI	Sviluppare, riqualificare e gestire investimenti efficienti e sostenibili , perseguendo obiettivi di efficientamento energetico e riduzione del consumo di risorse e contribuendo attivamente alla transizione verso un'economia <i>low carbon</i> . Massimizzare la vivibilità degli immobili, anche infrastrutturali, 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.

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

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

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

SDGs	Target
	Garantire la salute dei Dipendenti, sostenendo l'accesso al programma di assistenza sanitaria preventiva per la salute e il benessere. Offrire orari di lavoro flessibili e telelavoro.
	Raggiungere una piena ed effettiva inclusività e neutralità di genere ad ogni livello decisionale e pari opportunità di <i>leadership</i> come garanzia di crescita e di rafforzamento del management.
	Promuovere la riduzione dei consumi idrici e pratiche di consumo sostenibili, nonché l'aumento del riciclo dell'acqua.
	Promuovere l'efficientamento energetico attraverso progetti di riqualificazione, piani miglioramento e di allineamento alla Tassonomia UE. Perseguire la massimizzazione di produzione e acquisto di energia rinnovabile.
	Garantire un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico. Sostenere, con i nostri progetti, l'imprenditorialità, la creazione di posti di lavoro dignitosi e sinergie con le comunità locali.
	Contribuire all'evoluzione degli standard e delle prassi del mercato immobiliare e finanziario, diventando leader nella progettazione e gestione di prodotti che promuovono caratteristiche ESG, fornire infrastrutture sociali e sostenibili, investimenti resilienti ed inclusivi.
	Garantire standard di vita adeguati, sicurezza e benessere degli utenti finali. Offrire case a prezzi accessibili tramite i progetti di <i>social housing</i> e <i>senior living</i> . Ridurre l'impatto ambientale negativo, promuovendo la riduzione delle fonti d'inquinamento.
	Contribuire all'uso efficiente delle risorse, riconoscendo nel consumo sostenibile un'opportunità di lungo termine.
	Rafforzare la resilienza e la capacità di adattamento ai rischi legati al clima promuovendo al tempo stesso la riduzione delle emissioni GHG.
	Prevenire e rilevare atti di corruzione e concussione, riciclaggio e conflitti di interesse attraverso controlli, procedure e formazione dedicati.

La SGR adotta un "**Piano di Azione ESG**" triennale, approvato dal Consiglio di Amministrazione, per declinare impegni e obiettivi di sostenibilità definiti attraverso la Politica ESG e misurarne il raggiungimento e definisce gli indicatori di *performance* (responsabilità, modalità di verifica, tempistiche di attuazione, ecc.) atti a monitorare i propri progressi in tali ambiti, sia a livello di *entity* che di prodotto.

Gli orientamenti definiti nel Piano sono altresì trasposti nel più generale Piano Strategico della SGR, che include obiettivi specifici, anche in ambito ESG, in termini di evoluzione delle masse in gestione e di decarbonizzazione dei portafogli, con una crescita progressiva degli investimenti con obiettivi e caratteristiche ambientali e sociali, allineate alle strategie di sostenibilità della SGR.

3. RUOLI E RESPONSABILITÀ

DeA Capital RE estende la *governance* dei rischi di sostenibilità e responsabilità sociale a tutti i livelli di gestione, amministrazione e controllo (c.d. modello ibrido).

Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo attivo di indirizzo e governo in ambito ESG. Definisce le politiche ESG ed approva la Politica, il Piano di Azione ESG, previo parere del Comitato Rischi e Controlli e la classificazione dei prodotti prevista dalla SFDR. Tra i membri del Consiglio è individuato un referente ESG con formazione rafforzata (c.d. "Consigliere ESG Expert"), tale da garantire una conoscenza approfondita sulla materia, che partecipa anche ai Comitati in cui viene trattata la materia ESG.

Comitato Rischi e Controlli, Comitato Nomine e Comitato Remunerazioni valutano e monitorano, anche attraverso il contributo del Consigliere ESG Expert, gli aspetti di carattere ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione.

L'Amministratore Delegato è responsabile di garantire, supervisionare e promuovere l'attuazione delle strategie ESG all'interno della Società e garantisce il processo decisionale sulle relative tematiche, in linea con le strategie definite dal Consiglio nella Politica ESG, nel Piano di Azione ESG e all'interno della Normativa Interna, riferendone periodicamente al Consiglio di Amministrazione.

Responsabile della Funzione ESG Management

- Agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG, anche curando i rapporti con gli *stakeholder* esterni (i.e., investitori, associazioni e organizzazioni inclusi PRI, UNGC, GRESB, ecc.).
- Unitamente ai Direttori e Responsabili di Funzione di prima linea, promuove l'integrazione e l'applicazione dei principi di sostenibilità aziendali supportando le aree coinvolte nel miglioramento continuo dell'efficacia nell'applicazione dei principi stessi.
- Coordina il monitoraggio del Piano di Azione ESG triennale raccogliendo da ciascuna Direzione/Funzione stato di avanzamento e risultati delle attività, rendicontando periodicamente agli Organi di Governance.
- Pone in essere iniziative per il miglioramento delle *performance* in ambito ESG, in ottica di perfezionamento dell'efficacia nell'applicazione dei principi di sostenibilità.
- Individua e propone le implementazioni operative da effettuare sulla Normativa Interna.
- Raccoglie richieste e questionari degli *stakeholder* esterni, coordinando la relativa raccolta dei dati, con l'eventuale supporto di consulenti appositamente incaricati.
- Collabora con le Direzioni/Funzioni interessate nel redigere la reportistica periodica da presentare agli Organi di Governance e quella prevista dalla Normativa Interna ed esterna.

Responsabile Funzione Comunicazione e Stampa elabora la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti nell'applicazione dei principi ESG al mercato, coordinandosi con la Responsabile ESG Management e le Direzioni/Funzioni coinvolte.

Direttrice Personale e Organizzazione garantisce l'integrazione e l'applicazione degli obiettivi legati a tematiche ESG nella gestione del Personale, nella remunerazione variabile e negli aspetti DEI (diversità, equità e inclusione), anche in fase di selezione.

Direttori/Responsabili di Funzione di prima linea garantiscono l'integrazione e l'applicazione dei principi ESG all'interno dell'attività della propria Direzione/Funzione, la raccolta dei dati ESG di competenza, i risultati dei propri obiettivi contenuti nel Piano di Azione ESG, nonché la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti in ambito ESG, coordinandosi con i Responsabili ESG Management e Comunicazione e Stampa. Il Direttore Asset Management e Sviluppo Immobiliare, i Responsabili della Funzione Business Development, i Direttori Infrastructure & Real Asset propongono la classificazione dei prodotti al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione.

Direttori/Responsabili di Funzione di seconda linea sono responsabili dell'implementazione, della valutazione e del monitoraggio delle tematiche ESG, nonché della raccolta delle informazioni necessarie alla relativa reportistica per le attività di propria competenza, previste dalla normativa ovvero richieste dai *rating* e/o certificazioni cui la SGR e/o i prodotti adottano.

Funzioni di Controllo sono responsabili dell'implementazione dei controlli sull'integrazione delle strategie ESG e contribuiscono alla raccolta delle informazioni necessarie alla compilazione della relativa reportistica diretta agli Organi di Governance per le attività di propria competenza.

4. INTEGRAZIONE DEI FATTORI ESG

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



4.1 A LIVELLO DI SGR

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

GESTIONE DEL PERSONALE

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

Obiettivo della SGR è promuovere la parità e neutralità di genere, garantendo uguaglianza di trattamento, anche in termini di parità salariale in relazione alle mansioni svolte, alle responsabilità attribuite, alla *seniority* e al merito, e pari opportunità di carriera a tutto il Personale; pertanto, ha adottato e mantiene un Sistema di gestione della parità di genere, certificato secondo i principi della UNI PdR 125:2022.

La Società garantisce a tutti i dipendenti una copertura assicurativa integrativa privata e adotta un piano di *flexible benefits* (c.d. *welfare*) che consente al Personale di godere di benefici personali, e per i propri familiari, mirati: alla salute, all'istruzione, alla cura, alla previdenza pensionistica complementare, al rimborso degli interessi passivi sui mutui, allo svago e tempo libero, alla mobilità alternativa.

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

La SGR promuove un programma continuo di training per il Personale, con focus anche sulle tematiche di sostenibilità e sulla strategia ESG aziendale, monitorandone costantemente i risultati formativi, oltre al gradimento.

GOVERNANCE ED ETICA DEL BUSINESS

DeA Capital RE opera nel rispetto dei principi di etica professionale e trasparenza, attraverso l'adozione e l'osservanza delle norme, procedure aziendali, del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 adottato e del Codice Etico, attraverso i quali vengono monitorati e presidiati i rischi legati alla corruzione, al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo e dei produttori di armi non convenzionali, garantendo altresì una corretta gestione dei conflitti d'interesse.

La SGR garantisce un sistema di *whistleblowing* interno attraverso canali riservati idonei a garantire l'invio, l'analisi e il trattamento di segnalazioni, nonché definire le forme di tutela, ivi compresa la riservatezza ai segnalanti e al segnalato. La SGR si impegna inoltre a selezionare consulenti, fornitori e *outsourcer* in linea con le prescrizioni della normativa di riferimento, tenendo conto anche del loro impegno sulla sostenibilità e verificando che principi e valori siano allineati con quelli aziendali, anche attraverso l'adozione del Codice Etico della Società.

Al riguardo, sono definite apposite procedure in sede di selezione e qualifica delle controparti

negli albi aziendali e in fase di contrattualizzazione, attraverso di appositi standard in materia ESG, completi di idonee misure di tutela (es. SLA, KPI, penali) e meccanismi di controllo appositi per garantire la qualità del servizio e il rispetto dei vincoli, anche normativi.

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

MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI DELLE PROPRIE SEDI

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

La SGR, inoltre, compensa – azzerandole – le emissioni dei propri uffici attraverso l'acquisto di energia garantita da Garanzia di Origine (100% green).

GESTIONE, PROTEZIONE E SICUREZZA DEI DATI

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

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



4.2 A LIVELLO DI FIA

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

STRATEGIE DI ESCLUSIONE

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

- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali, 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.

Inoltre, per tutti i FIA la SGR esclude di effettuare operazioni di investimento con soggetti che, anche attraverso società controllate, siano produttori di mine antipersona, di munizioni e submunizioni a grappolo.

La SGR, inoltre, esclude dai propri Conduttori e dalle società partecipate, sia in fase di investimento che di gestione, coloro che svolgano attività:

- strumentali alla produzione o commercializzazione di armi individuate e/o bandite da: (i) il trattato di non proliferazione nucleare, (ii) la Convenzione per le armi biologiche, (iii) la

Convenzione di Parigi (armi chimiche), (iv) la Convenzione di Ottawa (mine antipersona), (v) la Convenzione di Oslo (bombe a grappolo) e/o comunque rilevanti ai sensi della Legge 220/2021;

- legate alla pornografia e prostituzione;
- strumentali alla produzione di sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- suscettibili di determinare impatti negativi su fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

Tale elenco di esclusioni non è esaustivo e può essere esteso ed integrato dalla SGR, anche su sollecitazione dei sottoscrittori dei FIA, anche potenziali investitori.

COMMERCIALIZZAZIONE

Nelle attività di commercializzazione, la SGR pone particolare attenzione all'utilizzo dei termini "ESG", "Sostenibilità" o termini collegati anche nella denominazione che si intende attribuire al FIA, la quale rispetta le disposizioni previste negli "Orientamenti ESMA" e tiene conto di strategie ed obiettivi adottati.

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

PROCESSI DI INVESTIMENTO

L'approccio all'investimento responsabile si riflette in tutte le fasi del processo a partire dalla creazione di nuovi prodotti, alle fasi di gestione e disinvestimento; la Società valuta e monitora i fattori ESG ed i rischi sostenibilità tenendo conto della classificazione SFDR, degli obiettivi e delle caratteristiche del FIA e del relativo portafoglio, nonché delle eventuali istanze provenienti dai sottoscrittori, anche potenziali, e dagli *stakeholder*.

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

- la mitigazione del cambiamento climatico e la capacità di adattamento allo stesso, anche mediante l'efficientamento energetico, l'incremento delle fonti rinnovabili, la conseguente riduzione dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni di gas serra su tutto il ciclo di vita degli investimenti, anche implementando gradualmente una strategia *Nearly Zero Energy Building* (NZE) nei progetti di sviluppo e riqualificazione immobiliari;
- la riduzione del fabbisogno energetico complessivo dei propri investimenti anche finalizzata alla riconversione del portafoglio in gestione al fine di ottenere *asset* considerabili *Net Zero*, attraverso la ristrutturazione e il miglioramento di sistemi e impianti energetici, l'installazione di sistemi di energia rinnovabile, la riduzione delle emissioni di gas serra e la compensazione delle emissioni residue mediante l'acquisto di energia verde con Garanzia di Origine (c.d. GO);
- l'uso sostenibile e la protezione delle risorse, sia in sede di sviluppo che di gestione, mediante l'approvvigionamento di materiali riciclati e riciclabili e di provenienza locale e la riduzione del consumo di acqua;
- l'utilizzo delle migliori tecnologie all'avanguardia per monitorare e migliorare le *performance* degli investimenti, prevenire e controllare eventuali rischi climatici garantendo la resilienza e l'adattamento ai cambiamenti climatici;
- la transizione verso un'economia circolare, anche in relazione alla riduzione dei rifiuti, intervenendo nel loro processo di gestione, al fine di favorirne il riciclo;
- la protezione ed il ripristino della biodiversità e degli *habitat* naturali, nella selezione dei siti e l'attenzione all'uso del suolo nella progettazione e nello sviluppo dei progetti attraverso azioni di salvaguardia e miglioramento delle aree naturali;
- lo sviluppo delle comunità locali attraverso iniziative e progetti che garantiscano un ampliamento di offerta o la copertura di alloggi sociali e/o di *healthcare*, o di diverse esigenze, in linea con le richieste del contesto di riferimento;

- il benessere e la salute degli utenti degli immobili e delle società in gestione nonché delle comunità di cui fanno parte, assicurando un'elevata qualità degli ambienti, la massima accessibilità agli stessi, nonché una adeguata prossimità alla mobilità sostenibile e ai servizi essenziali;
- la sicurezza, la salute e il rispetto dei diritti dei lavoratori delle società partecipate e di coloro che intervengono nelle attività di sviluppo, riqualificazione, manutenzione e gestione degli *asset*, garantendo standard e condizioni lavorative elevate, rispetto dei diritti umani e delle libertà di associazione, ripudiando qualsiasi forma di lavoro forzato e/o minorile;
- il coinvolgimento delle comunità locali, al fine di gestire investimenti che siano completamente integrati e che interagiscano con il contesto in cui sono inseriti, anche con l'obiettivo di promuovere *partnership* con imprese locali contribuendo alla creazione di posti di lavoro;
- l'adozione di sistemi e procedure volti a prevenire fenomeni di frode, corruzione e concussione, riciclaggio di denaro, finanziamento del terrorismo e conflitti di interessi, ponendo attenzione anche alla cybersecurity, ovvero la protezione dei dati e il rispetto della privacy.

Oltre ai fattori ESG sopra menzionati, per tutte le opportunità di immobiliari, anche infrastrutturali, la SGR valuta la fattibilità dell'ottenimento di certificazioni volontarie ambientali e di benessere degli utilizzatori (LEED, BREEAM, WELL, WIRED, ecc.), in base della tipologia di asset e della destinazione d'uso.

AFFIDAMENTI, INCARICHI, APPALTI ED ESTERNALIZZAZIONE

I processi di *procurement* connessi alla gestione dei FIA prevedono in sede di selezione e/o qualifica, la valutazione, tra gli altri, dei seguenti aspetti:

- la disponibilità di una struttura organizzativa e finanziaria appropriata per gestire adeguatamente l'attività di competenza;
- la presenza delle abilitazioni, autorizzazioni e/o qualifiche necessarie all'esercizio dell'attività;
- la sussistenza di eventuali situazioni di conflitto di interessi e/o di correlazioni con la SGR, con il FIA o con i suoi sottoscrittori;
- la regolarità contributiva e fiscale nonché il rispetto degli standard normativi e aziendali in materia giuslavoristica e di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- il rispetto della presente Politica e di ulteriori *standard* e requisiti ESG previsti dalla SGR in particolare per quanto attiene alle attività di supporto ai processi di investimento e alla gestione del patrimonio dei FIA (es. esperienze e competenze, gestione dati, certificazioni, ecc.);
- l'assenza di sentenze passate in giudicato per reati che incidono sulla loro onorabilità professionale, ivi inclusi reati relativi alla salute e sicurezza dei lavoratori ovvero alla gestione ambientale;
- l'insussistenza di problematiche attinenti ad aspetti ambientali (es. inquinamento), sociali (es. reclami da dipendenti o clienti, falsa pubblicità, comportamenti anticoncorrenziali) o di *governance*, (es. evasione fiscale, riciclaggio, corruzione, ecc.);
- l'adozione di un proprio codice etico, nonché l'accettazione di quello della SGR.

Ad esito del processo di selezione, i contratti sono definiti in coerenza gli standard della SGR, che prevedono *inter alia*:

- per le attività di cantiere e di gestione immobiliare, clausole specifiche per il rispetto nel continuo degli adempimenti in materia di salute, sicurezza e ambiente, oltre alle nomine delle figure professionali previste per legge;
- clausole specifiche per il rispetto degli obblighi relativi alla regolarità dei contratti di lavoro e in materia di diritti, salute, sicurezza e ambiente, con particolare riferimento alla gestione dei rifiuti di cantiere e alla verifica dei requisiti di legge in capo ai soggetti incaricati dello smaltimento, diversi dal servizio pubblico;
- identificazione delle misure necessarie (SLA, KPI, clausole risolutive espresse ed altri rimedi contrattuali, ecc.) in caso di eventi che possano compromettere la capacità di fornire il servizio, ovvero in caso di mancato rispetto dei livelli di servizio concordati, anche in riferimento agli aspetti ESG coerentemente con la classificazione SFDR dei FIA;

- con riferimento ai servizi informatici, l'esistenza di previsioni specifiche atte ad assicurare la continuità del servizio, la conservazione, la sicurezza e l'integrità dei dati;
- meccanismi di controllo appositi per garantire la qualità del servizio e il rispetto dei vincoli di riservatezza e normativi eventualmente esistenti.

VALUTAZIONE INVESTIMENTO

Per le opportunità di investimento, che non ricadono nei casi previsti dalle strategie di esclusione, sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti in sede di *due diligence*, tenendo conto della classificazione del FIA, così da: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento, (iii) stimare l'impatto di suddetti rischi sul processo di creazione del valore, (iv) valutarne la coerenza rispetto alla classificazione SFDR definita. Le principali risultanze delle *due diligence* ESG sono esposte nell'*Information Memorandum* dell'iniziativa che sintetizza la proposta da sottoporre agli Organi deliberativi.

SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE

Per gli immobili, anche infrastrutturali, oggetto di progetti di sviluppo e di riqualificazione, sono valutati i fattori ESG nelle scelte dei materiali, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli *standard* di certificazioni e protocolli di sostenibilità volontari (i.e. LEED, BREEAM, WELL, WIRE, ecc.) di volta in volta adottati. In particolare, nella scelta dei siti di sviluppo di progetti immobiliari, la SGR considera in via prioritaria la possibilità di localizzare il progetto in aree già sviluppate o in aree industriali dismesse, al fine di proteggere, ripristinare e/o conservare lo *status* dei terreni, degli ecosistemi acquatici, della biodiversità e delle specie autoctone, nonché per garantire la tutela e il ripristino dei siti storici e del patrimonio culturale. Particolare attenzione è posta, nella scelta dei siti dei progetti di sviluppo e riqualificazione, ai collegamenti a reti di transito multimodali, per contribuire ulteriormente all'obiettivo di riduzione delle emissioni ed al benessere dei fruitori.

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

Per i FIA infrastrutturali nel caso di investimento indiretto, nei limiti previsti dalla normativa *pro tempore* applicabile, sono valutati i seguenti aspetti in relazione alla buona *governance* delle società *target*, attraverso opportuni meccanismi di *governance* e diritti contrattuali di *reporting* e monitoraggio, garantendo:

- la presenza di strutture di gestione solide: creazione di valore sostenibile nel lungo periodo, che consenta di garantire una gestione efficace dei fattori ESG strategici, operativi e sostanziali, come tematiche materiali quali la corruzione (es. adozione di Modelli di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01 e ss.mm.ii. e/o di politiche di anticorruzione), la *cybersecurity* (es. ISO 27001), la diversità e l'inclusione (es. ISO 30415) e la responsabilità sociale (es. SA 8000).
- che le società: (i) instaurino relazioni con le proprie risorse basate su pratiche non discriminatorie, eque e trasparenti; che gli organi amministrativi (ii) implementino una struttura retributiva che incentivi e remunerati adeguatamente senza discriminazione il personale e che sia legata a prestazioni in linea con gli obiettivi di creazione di valore sostenibile nel lungo periodo, (iii) si dotino di appropriati sistemi di contabilità e solide strutture di controllo, finalizzate a garantire il rispetto da parte della società degli obblighi fiscali.

I risultati emersi dall'attività di *due diligence* degli investimenti sono sintetizzati in un paragrafo dedicato ai temi ESG all'interno degli *Information Memorandum* da sottoporre all'approvazione degli Organi deliberativi.

GESTIONE INVESTIMENTI

Le metriche, i rischi e le opportunità ESG ritenuti materiali e rilevanti ai fini degli obblighi di trasparenza previsti dalla normativa di riferimento sono monitorati e considerati durante la

gestione dell'investimento e nella definizione degli obiettivi ESG. I piani degli interventi programmati sul patrimonio dei FIA, in linea con le loro strategie e classificazione SFDR, evidenziano le migliorie che generano impatti positivi da un punto di vista ambientale e/o sociale.

Il miglioramento dell'efficienza ambientale e della qualità degli ambienti degli *asset* (*comfort*, benessere, salubrità, ecc.) sono aspetti di primaria importanza nella definizione di tutti gli interventi di manutenzione dei patrimoni dei FIA. L'ottimizzazione di questi aspetti viene effettuata sulla base di un'analisi dei costi/benefici generati, tenendo conto della disponibilità economica del FIA, delle richieste esplicitate dai sottoscrittori e dagli *stakeholder* interessati, nonché delle caratteristiche sia degli immobili che più in generale degli investimenti e degli eventuali obiettivi e strategie ESG definiti in sede di avvio.

In occasione di interventi di manutenzione straordinaria degli immobili, anche infrastrutturali, viene valutata, tra gli altri elementi, la fattibilità tecnica, economica e finanziaria di dotarli di strumenti tecnologici necessari per l'ottimizzazione e il monitoraggio dei consumi energetici.

Nelle società partecipate sono definiti presidi specifici atti a garantire gli aspetti di buona *governance* e di rispetto della normativa di riferimento, anche attraverso l'esercizio dei diritti di *governance*.

MONITORAGGIO PERFORMANCE ESG

La SGR garantisce l'attività di monitoraggio periodico delle *performance*, graduata in funzione della classificazione SFDR e delle caratteristiche dell'investimento, attraverso dei *framework* di indicatori, selezionati tra quelli indicati, a titolo di esemplificativo, nel seguito.

FIA ESG IMMOBILIARI

Ambientali		Sociali
Sviluppo/Rigenerazione	Gestione	
<ul style="list-style-type: none"> Bonifiche e decontaminazioni ambientali Protezione e/o ripristino dei siti storici e naturali Basso impatto ambientale Materiali e filiera produttiva breve Requisiti per i rifiuti da cantiere Consumi nelle attività di cantiere (idrici ed energetici) Piani di Capex ESG Gestione ambientale e di sicurezza nei cantieri 	<ul style="list-style-type: none"> Efficienza energetica (APE/EPC) Presenza di energia rinnovabile Consumi energetici e idrici Emissioni nocive (GHG) <i>Green lease</i> e/o <i>green loan</i> Piani di Capex ESG Certificazioni <i>cd. green</i> (LEED, BREEAM, ecc.) 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Social housing</i> (nuclei familiari in situazione di disagio economico, studentati, <i>senior living</i>, 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 <i>well-being</i> (WELL, Fitwell, etc.) Certificazioni di connettività e capacità intelligenti <i>Social Score</i> emesso da un <i>advisor</i> indipendente

FIA ESG INFRASTRUTTURALI

Ambientali		Governance
Transizione energetica	Trasformazione digitale	
<ul style="list-style-type: none"> Emissioni nocive (GHG e impatto sulle risorse idriche) Produzione energia rinnovabile Accumulo di energia (Battery Energy Storage System, idrogeno verde) Efficienza energetica Economia circolare e cattura e sequestro di carbonio Trasporti a basse emissioni di carbonio Gestione dei rifiuti Certificazioni (ISO14001, Garanzia di Origine, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Emissioni nocive (GHG e impatto sulle risorse idriche) Potenza di calcolo (data center) Connettività in fibra e trasmissione wireless Efficienza energetica per dato trasmesso e/o elaborato Consumi energetici ed idrici Gestione dei rifiuti 	<ul style="list-style-type: none"> Garanzie Minime di Salvaguardia della Tassonomia UE (<i>Minimum Safeguards</i>) Potenziati rischi di <i>governance</i> (diritti umani e dei lavoratori, anti-concussione e anticorruzione, rischio fiscale, concorrenza leale) Adozione Codice Etico della SGR

DISINVESTIMENTO

Durante la fase di disinvestimento viene valutata la migliore strategia che possa garantire una creazione di valore sostenibile. Ove ritenuto rilevante, le attività intraprese ai fini del miglioramento delle performance ESG degli investimenti vengono valutate e rendicontate e all'interno di documenti dedicati trasmessi ai potenziali acquirenti. La SGR valuta, in tale sede ed in funzione del FIA, l'eventuale impatto del disinvestimento sulla classificazione del prodotto ai fini SFDR.

5. RISCHI DI SOSTENIBILITÀ E IMPATTI

Le politiche di *due diligence*, investimento / disinvestimento, controlli interni e di gestione dei rischi, adottate da 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 SGR rafforza, in maniera progressiva e coerente con le richieste normative ed il grado di maturità ed approfondimento della materia stessa, il proprio sistema di gestione dei rischi, al fine di tenere sempre in maggiore considerazione i rischi climatici (fisici e di transizione) e, più in generale, di sostenibilità, nonché 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, le valutazioni di rischio includono l'uso dei materiali, la gestione efficiente dei rifiuti, la sicurezza e la resilienza, le emissioni di gas a effetto serra, l'approvvigionamento idrico, le fonti energetiche ed i conseguenti rischi di obsolescenza e transizione;
- con riferimento al contesto in cui si trovano gli immobili, anche infrastrutturali, 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 investimenti, tramite l'utilizzo di appositi modelli coerenti con le *practice* internazionali di settore.

IMPATTO NEGATIVO PRINCIPALE (PAI)

DeA Capital RE non prende al momento in considerazione i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità sul complesso dei FIA in gestione. La SGR svolge valutazioni autonome in merito ai potenziali impatti delle proprie decisioni di investimento del portafoglio dei FIA ESG.

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

6. RAPPORTI CON GLI STAKEHOLDER

DeA Capital RE individua nei propri *stakeholder* (interni ed esterni) gli attori fondamentali per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità individuati attraverso l'implementazione della propria strategia, impegnandosi ad integrare gli aspetti ESG nell'attività di **engagement e stewardship** degli stessi.

Tale attività si concretizza in un dialogo aperto e costante con tutti i propri *Stakeholder* sui temi di sostenibilità improntato alla collaborazione e allo scambio di conoscenze e potenziale miglioramento delle *performance*. In questo contesto, la SGR si avvale di appositi strumenti per monitorare e raccogliere informazioni in merito alle necessità e alle istanze, nonché alle richieste provenienti dai propri *stakeholder*.

Al fine di identificare, prevenire e gestire eventuali conflitti di interesse connessi alle attività di *stewardship* e di *engagement*, la SGR applica le proprie prescrizioni in materia di gestione dei

conflitti di interesse nei confronti degli *stakeholder* con cui ha rapporti contrattuali, garantendo l'adozione di misure di mitigazione e coerenza tra gli obiettivi strategici della SGR, l'integrità dei processi decisionali e la tutela degli interessi degli investitori.

Gli *stakeholder* in grado di influenzare e/o di facilitare l'implementazione della strategia sono indicati nell'immagine.



Al fine di garantire una sensibilizzazione efficace ed efficiente sui temi ESG, la SGR focalizza la propria comunicazione e sensibilizzazione su più parti della catena del valore e quindi sia su soggetti interni che esterni. In particolare, DeA Capital RE, in linea con le migliori pratiche in materia di sostenibilità, si impegna:

- nei confronti del proprio **Personale**, a coinvolgere attivamente il proprio capitale umano nel percorso di contribuzione, miglioramento ed ottenimento degli obiettivi ESG, fornendo gli strumenti necessari per la comprensione e la gestione delle tematiche sulla sostenibilità mediante piani di formazione e attività di *induction* periodica rivolta ai membri degli Organi di Governance, nonché per monitorare il livello di soddisfazione sulle strategie adottate accogliendo eventuali proposte, anche attraverso interviste *ad hoc*, appositi questionari e *survey* periodiche;
- nei confronti dei **sottoscrittori e potenziali investitori dei FIA**, nel rispetto della normativa di riferimento e dell'interesse degli stessi, a confrontarsi costantemente al fine di anticipare e recepire eventuali richieste e comunicare gli obiettivi della strategia ESG e i fattori ad essa relativi nella documentazione gestoria dei FIA in linea con la classificazione SFDR;
- a impegnare gli **organi di governance delle società partecipate** dai FIA nel conseguimento degli obiettivi ESG prefissati attraverso la definizione di opportune clausole ESG negli accordi di investimento e la produzione della reportistica di monitoraggio, permettendo alla SGR di incidere nel processo decisionale e nelle decisioni strategiche delle società stesse;
- a riconoscere il ruolo chiave svolto dai **conduttori** nell'implementazione delle strategie ESG: sia in qualità di fruitori degli edifici, che come *owner* della raccolta delle informazioni necessarie al miglioramento delle *performance* degli immobili. A tal fine, la SGR identifica idonee forme di *engagement* e *stewardship* dei conduttori in merito al corretto uso degli immobili dal punto di vista ambientale (riduzione dei consumi energetici e idrici, corretta differenziazione dei rifiuti) e di *comfort* degli utilizzatori. Per le fasi di personalizzazione degli spazi e di manutenzione, la SGR integra prescrizioni, sul mantenimento dell'efficienza degli immobili e delle variabili necessarie alle certificazioni immobiliari eventualmente ottenute. A tal fine, la Società promuove l'adozione dei "*green lease*" quale valido strumento di creazione del valore, capace di allineare interessi e obiettivi tra conduttore e proprietario;

- a valutare le competenze della filiera, anche su aspetti societari, attraverso l'esame delle competenze ESG in fase di qualifica in albo e selezione ed a sensibilizzare e coinvolgere contrattualmente, anche sulle *performance*, **consulenti, fornitori e outsourcer**, con particolare attenzione ai soggetti incaricati dai FIA per le attività ed il monitoraggio delle tematiche ESG e per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nelle strategie dei FIA;
- a rafforzare l'interazione con le **banche e lenders alternativi**, valutando la possibilità di accedere a finanziamenti "verdi" (c.d. "*green*") che includano specifici obiettivi e rendicontazione dei fattori ESG, che possano impattare positivamente, ove possibile anche in termini di riduzione degli oneri di finanziamento ancorati al raggiungimento di obiettivi ESG misurabili e, ove possibile, alla riduzione degli oneri finanziari.

Infine, DeA Capital RE sostiene e partecipa attivamente ad iniziative del settore. Al riguardo molti sono i canali che sono stati attivati nel tempo per la sensibilizzazione e il coinvolgimento di altri *stakeholder* rilevanti della filiera del business aziendale, tra cui, si citano:

- il ruolo attivo all'interno di **associazioni di categoria**, con l'obiettivo di seguire l'evoluzione dei temi ESG e promuovere la sostenibilità nel mercato, anche attraverso iniziative di natura istituzionale e il dialogo con i *policy makers*, per contribuire attivamente alla definizione di strategie e soluzioni che agevolino la spinta *green* e sociale;
- l'organizzazione e la partecipazione a **eventi e convegni** sui temi della sostenibilità che vedono la partecipazione dei principali *stakeholder* della filiera immobiliare (architetti, progettisti, manifatturiero, competitors, ecc.);
- l'attività di formazione e docenza con la partecipazione a **master universitari e corsi di specializzazione professionali** nel settore immobiliare e finanziario sui temi della sostenibilità;
- l'impegno attivo nei **comitati tecnici del Global Real Estate Sustainability Benchmark** (GRESB), individuato per la valutazione terza ed indipendente del livello di gestione delle variabili ESG dei propri FIA immobiliari.

7. TRASPARENZA, COMUNICAZIONE E PROMOZIONE

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

7.1 A LIVELLO DI SGR

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

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

La SGR pubblica sul proprio sito *web* un Report ESG in cui sono rappresentate in maniera sintetica le attività svolte e risultati raggiunti per l'anno di riferimento, nonché il confronto con quelli passati.

7.2 A LIVELLO DI FIA

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

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

- per i FIA che promuovono caratteristiche ambientali o sociali (ex Art. 8 SFDR, c.d. "*light green*"), la misura in cui tali caratteristiche siano conseguite;

- per i FIA che si pongono obiettivi sostenibili (ex Art. 9 SFDR, c.d. “*dark green*”), l’impatto complessivo correlato alla sostenibilità, misurato mediante indicatori pertinenti ed allineati alle normative di riferimento.

Le Informative SFDR sono inviate ai sottoscrittori unitamente alle Relazioni di gestione annuali, di cui costituiscono un Allegato. Inoltre, nel rispetto della SFDR, la SGR pubblica e mantiene sul proprio sito *web* le informazioni richieste dall’Art. 10 della SFDR.

8. FIRMA E PERIODICITÀ DI REVISIONE DELLA POLITICA

Le strategie adottate dalla SGR in tema ESG sono soggette a riesame annuale da parte del Consiglio di Amministrazione, per tenere conto dell’evoluzione delle normative, delle prassi di mercato (i.e. nuove linee di business e/o di prodotto, nuove *asset class* in gestione, ecc.), nonché al fine di curarne l’allineamento alle evoluzioni del business e all’esperienza applicativa interna maturata.

Laddove si renda necessaria una revisione, la Politica aggiornata viene approvata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta dell’Amministratore Delegato, attraverso le competenti Direzioni/Funzioni.

La SGR garantisce informativa ed aggiornamento agli *stakeholder* interni ed esterni su eventuali adeguamenti della presente Politica.

La presente Politica è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital Real Estate SGR il 18 settembre 2025.