

POLITICA ESG

1. SCOPO E OBIETTIVI





DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito, anche la "SGR", "DeA Capital RE" 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 nonché valorizza i fattori ESG all'interno dei propri processi e nella gestione dei suoi prodotti. Tale Politica si applica a tutti i dipendenti della SGR e a tutti i Fondi di Investimento Alternativi gestiti dalla SGR, incluse SICAF e relativi comparti (di seguito, "FIA").

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

2. IL NOSTRO APPROCCIO ALLA SOSTENIBILITÀ

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

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

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

In tal senso, la SGR sottoscrive i **Principles for Responsible Investments (PRI)** delle Nazioni Unite e i 10 Principi definiti nel **Global Compact delle Nazioni Unite (UNGC)**, cui aderisce, 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 individuato i principali **Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs)** ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia di sostenibilità.

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

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

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 cui partecipa il Consigliere ESG Expert, e la classificazione dei prodotti prevista dalla SDFR. Tra i membri del Consiglio è individuato un referente ESG con formazione rafforzata (c.d. "Consigliere ESG Expert"), tale da garantire una conoscenza approfondita sulla materia.

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 *stakeholders* 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.
- Coordina il monitoraggio del Piano di Azione ESG triennale raccogliendo da ciascuna Direzione/Funzione i risultati e lo stato di avanzamento 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 *stakeholders* 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 all'ESG nella gestione del personale, nella remunerazione variabile e nei fattori 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 della propria Direzione/Funzione, la raccolta dei dati ESG di competenza, i risultati degli obiettivi contenuti nel Piano di Azione ESG, nonché la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti in ambito ESG, coordinandosi con i Responsabili ESG Management e Comunicazione e Stampa. Il Direttore Asset Management 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 dalla stessa.



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, età, diversa abilità, stato di salute, etnia, provenienza geografica, orientamento e identità sessuale o ideologie politiche, che promuova i valori di cui sopra e che valorizzi il potenziale del singolo individuo quale elemento distintivo e funzionale alla crescita. Per questo motivo si impegna ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni di poter crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che vada altresì a tutelare il benessere dell'individuo e del gruppo. Inoltre, la SGR garantisce nelle attività di selezione e gestione del personale, a tutti i livelli, pari opportunità, attenzione ad ogni individuo e apertura alle diversità, in un'ottica di inclusione senza discriminazione alcuna.

Obiettivo della SGR è promuovere la parità di genere in azienda, 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, ha, pertanto, adottato e mantiene un Sistema di gestione della parità di genere, certificato secondo i principi della UNI PdR 125:2022.

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

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 del Modello 231 e del Codice Etico, garantendo una corretta gestione dei conflitti d'interesse e dei rischi legati alla corruzione, al riciclaggio ed al terrorismo.

La SGR 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.

Al riguardo, sono definite apposite procedure sia in sede di selezione e/o qualifica delle controparti che, successivamente, in sede di contrattualizzazione, con la definizione di appositi standard in materia ESG e la previsione di idonee misure di tutela (es. SLA, KPI, penali).

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

MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI DELLE PROPRIE SEDI

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

La SGR, inoltre, compensa azzerando 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 fondamentale per monitorare l'avanzamento e il raggiungimento delle strategie. Pertanto, la Società adotta, in maniera progressiva, 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 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, pertanto, 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* ed allineamento dei prodotti in gestione, anche non di recente istituzione, anche al fine di garantirne il mantenimento di valore nel tempo.

ATTIVITÀ E CONDUTTORI ESCLUSI

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

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

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

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

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

COMMERCIALIZZAZIONE

Nelle attività di commercializzazione, la SGR si impegna a prestare attenzione all'utilizzo dei termini "ESG", "Sostenibilità" o termini collegati e si impegna a informare i propri potenziali clienti su tutti gli aspetti del prodotto, esplicitandone tutti i rischi finanziari e di sostenibilità legati all'acquisto, valutando anche il grado di sensibilità e la propensione al rischio dei potenziali

clienti. Inoltre, in relazione all'offerta dei propri prodotti di investimento, la SGR si impegna a garantire la trasparenza nelle comunicazioni con gli investitori, nonché a monitorare e recepire le loro esigenze con un approccio improntato alla *customer satisfaction*.

PROCESSI DI INVESTIMENTO

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

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

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

Oltre ai fattori ESG sopra menzionati, per tutte le opportunità di investimento la 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 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 immobiliare (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, 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 definiti dalla SGR, che prevedono *inter alia*:

- per le attività di cantiere e di gestione immobiliare, clausole specifiche che prevedono il rispetto nel continuo degli adempimenti in materia di salute, sicurezza e ambiente, oltre alle nomine delle figure professionali previste per legge;
- clausole specifiche che prevedono 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,
- misure (SLA, KPI, clausole risolutive espresse ed altri rimedi contrattuali, ecc.) previste 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, garantendo che l'investimento non ricada nella attività e conduttori esclusi, sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti in sede di *due diligence*, tenendo conto della classificazione del FIA, così da: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento e (iii) stimare l'impatto di suddetti rischi sul processo di creazione del valore, (iv) valutarne la coerenza rispetto alla classificazione SFDR definita.

SVILUPPO E RIQUALIFICAZIONE

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

transito multimodali, per contribuire ulteriormente all’obiettivo di riduzione delle emissioni 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, cohousing e residenze per anziani, studentati, RSA, ospedali e cliniche convenzionate, ecc.). Nel caso di progetti di sviluppo sociale, inoltre, sono previsti spazi da destinare ad attività collettive e ai servizi, con l’obiettivo di soddisfare i bisogni degli abitanti, nell’ottica di inclusione e valorizzazione dello spazio pubblico.

GESTIONE IMMOBILIARE

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

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

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

MONITORAGGIO PERFORMANCE ESG

La SGR garantisce l’attività di monitoraggio periodico delle performance graduata in funzione della classificazione SFDR, sulla base del proprio framework di indicatori, selezionati tra quelli indicati, a titolo di esemplificativo nella tabella di seguito.

Ambientali		Sociali
Sviluppo/Rigenerazione	Gestione Asset	
<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) Green lease e/o green loan Piani di Capex ESG Certificazioni c d. green (LEED, BREEAM, ecc.) 	<ul style="list-style-type: none"> 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, Fitwell, etc.) Edifici con certificazioni di connettività e capacità intelligenti Social Score fornito da un provider indipendente

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 immobili vengono valutate e rendicontate e all’interno di documenti dedicati trasmessi ai potenziali acquirenti. Tale documentazione viene redatta mediante il supporto e la collaborazione dei *brokers*.

5. RISCHI DI SOSTENIBILITÀ E IMPATTI

Le politiche di *due diligence*, investimento / disinvestimento e 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 tessa che ai prodotti in gestione.

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

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

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

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.

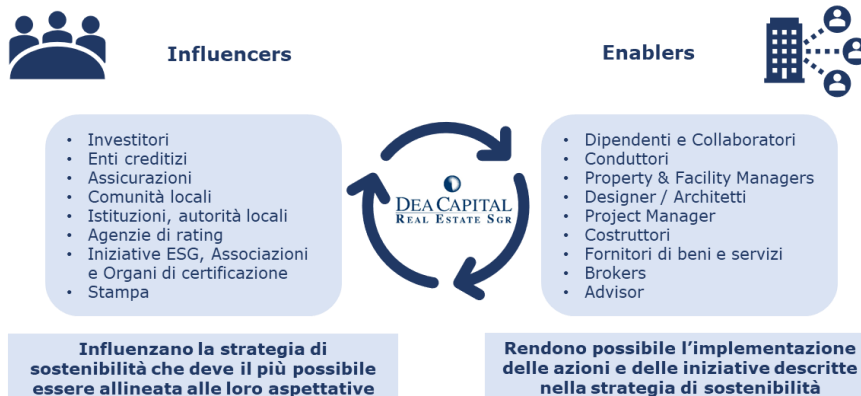
Tenendo conto dell'evoluzione delle attività di elaborazione e analisi dei dati e delle disposizioni tecnico-attuative della normativa di riferimento, la SGR avvia specifiche attività volte a (i) evidenziare i principali effetti negativi derivanti dalle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità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

6. RAPPORTI CON GLI STAKEHOLDERS

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

Tale attività si concretizza in un dialogo aperto e costante con tutti i propri Stakeholder sui temi 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 possibili richieste provenienti dai propri *stakeholder*.

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 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 loro livello di soddisfazione, 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 valutare le competenze della filiera di attraverso l'esame delle competenze ESG in fase di qualifica in albo e selezione ed a sensibilizzare e coinvolgere contrattualmente **consulenti, fornitori e outsourcer** di property e facility management incaricati dai FIA per le attività ed il monitoraggio delle tematiche ESG e in generale per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nelle strategie dei FIA, anche in funzione del loro ruolo di intermediario tecnico tra i conduttori e la SGR;
- a riconoscere il ruolo chiave svolto dai **conduttori** nell'implementazione delle strategie ESG: sia in qualità di fruitori degli edifici, che come *owner* della raccolta delle informazioni necessarie al miglioramento delle *performance* immobiliari. A tal fine, la SGR identifica idonee forme di sensibilizzazione dei conduttori in merito al corretto uso degli immobili dal punto di vista ambientale (riduzione dei consumi energetici e idrici, corretta differenziazione dei rifiuti) e di *comfort* degli utilizzatori, nonché di mantenimento delle variabili necessarie alle *performance* e/o certificazioni immobiliari eventualmente ottenute. Inoltre, la 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 rafforzare l'interazione con le **banche e finanziatori**, 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 metriche ESG.

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*, al fine di contribuire alla definizione di strategie e soluzioni che agevolino la spinta *green* e sociale;
- l'organizzazione e la partecipazione ad **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;
- 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.

7. TRASPARENZA, COMUNICAZIONE E PROMOZIONE

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

7.1 A LIVELLO DI SGR

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

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

7.2 A LIVELLO DI FIA

In fase di avvio/commercializzazione dei FIA, l'informativa precontrattuale fornita ai potenziali sottoscrittori (i.e. documentazione di offerta), include informazioni specifiche circa gli obiettivi o le caratteristiche ESG dei FIA, differenziate in base alla loro classificazione 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 ("Art. 8" ex SFDR, c.d. "*light green*"), la misura in cui tali caratteristiche siano conseguite;
- per i FIA che si pongono obiettivi sostenibili ("Art. 9" ex SFDR, "*dark green*"), l'impatto complessivo correlato alla sostenibilità, misurato mediante indicatori pertinenti ed allineati alle normative di riferimento.

8. FIRMA E PERIODICITÀ DI REVISIONE DELLA POLITICA

Le strategie adottate dalla SGR in tema ESG sono soggette a riesame annuale da parte del Consiglio di Amministrazione, al fine di assicurare la coerenza con eventuali nuove norme e/o linee guida nonché tenendo conto dell'esperienza applicativa interna e delle prassi di mercato che verranno a maturare in materia.

Laddove si renda necessaria una revisione la Politica aggiornata viene approvata dal Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore Delegato, attraverso la Responsabile della Funzione ESG Management e le competenti Direzioni/Funzioni.

La SGR garantisce informativa ed aggiornamento agli *stakeholders* su eventuali adeguamenti della presente Politica.

La presente Politica è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital Real Estate l'11 luglio 2024.