

Il nostro percorso verso la sostenibilità

DeA Capital Real Estate SGR



ESG REPORT 2023



UN'AZIENDA RESPONSABILE

- Organi di *Governance* 11
- Comitati endoconsiliari 12
- Struttura organizzativa 13
- Ruoli e responsabilità ESG 14
- *Governance* ed etica del *business* 15
- Impatto ambientale societario 16
- Persone, *welfare* e formazione 17
- Un Gruppo responsabile 20



FRAMEWORK ESG

- Principi adottati 24
- Strategie e obiettivi ESG 26
- Esclusioni 27
- Contributo agli SDGs 28
- Approccio metodologico 29
- *Tool* ESGM 30
- *Framework* sociale 31
- Gestione dei rischi 32
- Rischi valutati 33

HIGHLIGHTS

- Lettera dell'Amministratore Delegato 2
- Lettera della Responsabile ESG *Management* 3

Il nostro percorso verso la sostenibilità

- ESG *Highlights* 5
- Gruppo De Agostini 6
- Piattaforma DeA Capital 7
- DeA Capital Real Estate in sintesi 8
- I nostri Investitori 9



SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| • <i>Highlights</i> ESG dei FIA 35 | • <i>Engagement</i> dei tenant 42 |
| • Classificazione dei FIA 36 | • <i>Capex</i> ESG 43 |
| • Caratteristiche FIA Art. 8 37 | • <i>Green Land</i> 44 |
| • ESG <i>Score</i> 38 | • Raccolta consumi 45 |
| • <i>Rating</i> GRESB 39 | • Consumi FIA Art. 8 46 |
| • <i>Social Score</i> 40 | • Calcolo emissioni GHG 47 |
| • Certificazioni immobiliari 41 | • Emissioni GHG 48 |



NEXT STEPS

- *Next steps* 50

Lettera dell'Amministratore Delegato

Cari Stakeholders,

il nostro ESG Report è ormai diventato l'occasione per fare il punto su tutte le attività messe in campo nel corso dell'anno concluso. Scorrendo l'indice, sorprende quanto lavoro sia stato fatto, ma conferma come le tematiche ESG siano diventate, a tutti gli effetti, parte integrante delle linee strategiche di crescita e di sviluppo del nostro modello di *business*.

Il 2023 è stato un anno molto complesso dal punto di vista geopolitico, con il protrarsi della guerra Russo-Ucraina e con lo scoppio del terribile conflitto nel quadrante mediorientale, che ha nuovamente e drammaticamente riaperto la questione palestinese dopo gli attentati del 7 ottobre da parte di Hamas e la successiva sanguinosa rappresaglia israeliana nei confronti della popolazione di Gaza, ridotta ormai allo stremo.

Dal punto di vista economico-finanziario ci lasciamo alle spalle un anno caratterizzato dalla spinta al rialzo dei tassi di interesse che ha dominato e condizionato il mercato degli investimenti alternativi. Proprio su questo fronte, i risparmiatori istituzionali e anche in gran parte *retail*, hanno seguito con molto interesse l'evoluzione del mercato obbligazionario, con le emissioni di Btp in testa. Le borse europee e Wall Street hanno chiuso l'anno intorno ai massimi, con l'indice Ftse Mib di Piazza Affari che ha messo a segno un rialzo del 28%. Sul fronte tassi, il 2024 si apre con spiragli di ottimismo, grazie alle banche centrali che finalmente dovrebbero orientarsi verso un approccio meno restrittivo di politica monetaria.

Il nostro 2023 è stato un buon anno di crescita che ci posiziona ancora una volta come prima SGR per AUM e ricavi nel panorama italiano. Abbiamo chiuso il 2023

con l'acquisizione di nuove masse per complessivi 900 milioni di euro e dismissioni per circa 450 milioni di euro, facendo segnare un'operatività complessiva pari a circa 1,5 miliardi di euro. Nel corso dell'anno sono stati distribuiti proventi e rimborsi ai nostri investitori per circa 290 milioni di euro.

Il *real estate* di DeA Capital ha ormai stabilmente una valenza sempre più internazionale. La maggior parte del capitale investito nelle nostre operazioni nel corso del 2023 è di provenienza estera. Stiamo investendo sempre di più nello sviluppo della nostra rete europea che ci vede presenti con quattro società a marchio DeA Capital Real Estate, in Francia, Penisola Iberica, Polonia, Germania e con la recente apertura anche a Londra.

Un 2023 che ha sperimentato, purtroppo con sempre crescente frequenza, l'impatto del cambiamento climatico sulle nostre vite, con l'incremento dei fenomeni meteorologici estremi. L'allarme sul peggioramento della situazione climatica riguarda la registrazione del 2023 quale anno più caldo di sempre, con 1,40 gradi al di sopra della media, purtroppo apice di una tendenza consolidata nell'ultimo decennio a causa delle emissioni di gas serra derivate dalle attività umane. Basta un esempio: nel solo 2023 il Mar Mediterraneo ha registrato l'ondata di calore più lunga degli ultimi 40 anni, con aumento delle temperature fino a 4°.

In questo contesto si è svolta a Dubai la COP 28, dove più di 200 Paesi hanno concordato una transizione dai combustibili fossili, raggiungendo per la prima volta nella storia un primo grande risultato politico a livello globale. L'accordo finale, infatti, riconosce espressamente come i combustibili fossili siano il principale responsabile della crisi climatica in atto

e richiama i Paesi ad effettuare politiche di allontanamento dalle fonti fossili nei sistemi energetici, così da raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

Se davvero si vorrà percepire il cambiamento e credere in un mondo vivibile e sostenibile per la nostra e per le generazioni future, occorrerà adottare un senso di responsabilità comune, che già vede un coinvolgimento proattivo e concreto della nostra azienda e di tutti noi.

Vi ringrazio per l'attenzione e vi auguro una buona lettura dell' ESG Report 2023.



Emanuele Caniggia
Chief Executive Officer



Lettera della Responsabile ESG Management

Cari Lettori,

questo è il terzo anno di rendicontazione ESG, attraverso cui DeA Capital Real Estate SGR rappresenta al mercato i progressi compiuti nel percorso verso la sostenibilità avviato a partire dal 2019.

Questo Report, quindi, non mostra solo i risultati conseguiti nell'anno appena trascorso, ma offre anche un confronto rispetto all'ultimo triennio 2021/2023 nell'ottica di garantire al mercato la massima trasparenza e di mostrare in maniera esplicita i progressi fatti e le difficoltà riscontrate nella strada intrapresa.

Il 2023, in particolare, è stato un anno che ci ha permesso di rafforzare le nostre conoscenze e di consolidare le modalità operative con cui gestiamo i dati e gli obiettivi che ci siamo posti, ancorché permangano nel mercato indirizzi non sempre concordati, anche in merito all'evoluzione dell'attuale *framework* normativo.

Sulla *governance* abbiamo continuato a mantenere aggiornato il corpo procedurale, allineando i processi alle continue istanze degli *stakeholder* ed al proliferare di norme e obblighi, come detto, ancora non definite nel loro insieme.

Molti sono gli obiettivi che abbiamo raggiunto al livello *corporate*, primo fra tutti un processo di riduzione costante del *gender pay gap* unito all'attenzione alla neutralità di genere ed a tutti gli argomenti legati alla Diversità, Equità ed Inclusione.

Abbiamo irrobustito le logiche, le metodologie, i processi ed i sistemi che ci permettono di monitorare e valutare gli aspetti ESG dei FIA e dei relativi asset; abbiamo utilizzato il *Tool* ESGM per rendicontare le Informativa sulla sostenibilità di tutti i FIA classificati ai sensi dell'Art. 8 della *Sustainable Finance Disclosure Regulation*, conseguendo miglioramenti sensibili sotto il profilo dell'effort e dei risultati operativi.

Il 2023, inoltre, ha visto l'approvazione del nostro nuovo Piano di Azione ESG 2023-2025, unificato con quello richiesto dalle Autorità per la gestione dei Rischi di Sostenibilità; un documento per noi fondamentale che ci guiderà nel raggiungimento di nuovi obiettivi *corporate* e di *business*, individuando dettagliatamente le metriche, i risultati e le *ownership*. Gli obiettivi che ci siamo posti sono sempre più sfidanti e puntano ad un avanzamento delle *performance* sociali ed ambientali, sia societarie che di prodotto, in una logica di miglioramento continuo.

Infine, altissima è la nostra attenzione al coinvolgimento sia interno che esterno: la sostenibilità è un lavoro di squadra che deve vedere la partecipazione attiva ed attenta di tutti gli *stakeholder* italiani.

Grazie all'impegno profuso, e ad un'attenta e costante attività di engagement della filiera, dei *tenant* e degli investitori, la nostra Società è ora riconosciuta tra i *leader* del mercato italiano sulle tematiche ESG, nel nostro settore.

Tale affermazione ci rende orgogliosi e rinnova il nostro entusiasmo e impegno nel percorrere questa lunga, e a volte tortuosa, strada; sempre più convinti che i principi etici alla base della sostenibilità siano un bene prezioso per tutti e tutte.



Anna Maria Pacini
Head of ESG Management



Il nostro percorso verso la sostenibilità

MILESTONES DEA CAPITAL
REAL ESTATE

EVOLUZIONE NORMATIVA
SULLA SOSTENIBILITÀ



2011
2018

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

2015: Firmata l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile.
2016: Ratificato l'Accordo di Parigi sui cambiamenti climatici.

2019

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

Publicato Regolamento UE 2019/2088 "SFDR" per la trasparenza delle informazioni di sostenibilità dei servizi finanziari.
Presentato Green Deal Europeo per la neutralità climatica in Europa entro il 2050.

2020

Nasce la Funzione ESG Management, che riporta all'AD, per coordinare strategie e azioni ESG della SGR e dei FIA.
La SGR adotta il primo "Piano di azione ESG" triennale per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità definiti nella Policy ESG (azioni, owner, tempistiche e KPI).
2 FIA gestiti partecipano all'assessment GRESB.

Publicato il Regolamento UE 2020/852 con la Tassonomia UE delle attività ecosostenibili: il real estate è tra i settori abilitanti alla transizione green.

2021

Entra in vigore la SFDR che la SGR attua con:
- la definizione di un framework per l'analisi, la classificazione e il monitoraggio dei profili ESG dei FIA gestiti;
- la classificazione di 15 FIA ai sensi dell'Art. 8 della SFDR.
14 FIA gestiti partecipano all'assessment GRESB.

La UE pubblica la nuova Strategia sulla finanza sostenibile.

2022

La SGR utilizza il Tool ESG per la gestione dei parametri ESG dei FIA, che integra la metodologia sviluppata con Nomisma S.p.A. per valutare i profili sociali degli immobili.
I FIA classificati Art. 8 della SFDR aumentano a 21.
La SGR aderisce formalmente ai principi del United Nation Global Compact (UNGC).
Viene pubblicato il primo Report ESG.
La ESG Manager è membro del "GRESB Foundation Real Estate Expert Resource Group".
17 FIA gestiti partecipano all'assessment GRESB.

Entra in vigore il Regolamento (UE) 2022/2088 che definisce gli standard per le disclosure di sostenibilità della SFDR.
Banca d'Italia pubblica le "Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali" per gli intermediari finanziari.

2023

La SGR adotta il nuovo "Piano di azione ESG" triennale con i nuovi obiettivi di sostenibilità, che integrano il Piano di Azione definito sulla base delle aspettative di vigilanza.
I FIA classificati Art. 8 della SFDR sono 20.
Viene pubblicato il secondo Report ESG.
17 FIA gestiti partecipano all'assessment GRESB.

Entra in vigore la CSRD e la Commissione europea adotta in via definitiva l'atto delegato relativo agli ESRS (European Sustainability Reporting Standards) previsti dalla CSRD.
Approvazione da parte del Ministero dell'Ambiente del Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici.

ESG Highlights



20 FIA sono classificati ai sensi dell'Art. 8 della SFDR ~ 3.5 mld di valore pari al 30% del totale OMV gestito



17 FIA con un rating GRESB - € 3.3 mld di valore pari al 27,85% del totale OMV



> € 5 mld di valore, pari al 43% del totale OMV, ha ottenuto o sta ottenendo certificazioni **LEED, BREEAM, WELL, FITWEL e WIRED**



98% media dei consumi totali raccolti per i **FIA classificati Art. 8 della SFDR** (acqua, elettricità, gas, fotovoltaico)



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



54% di genere femminile tra i dipendenti, di cui il **23%** in ruoli **dirigenziali e manageriali**



Il **Gender Pay Gap** per il genere femminile è pari a **-16%**, **diminuito del 24% rispetto al 2020**



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



5 dei 20 FIA classificati Art. 8 della **SFDR** investono in **Affordable housing** (destinata a famiglie in disagio economico), **Healthcare e Senior homes**



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



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



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



Il **38% dei partecipanti al piano MBO** ha **obiettivi ESG** con un peso tra il 70% e il 12%



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

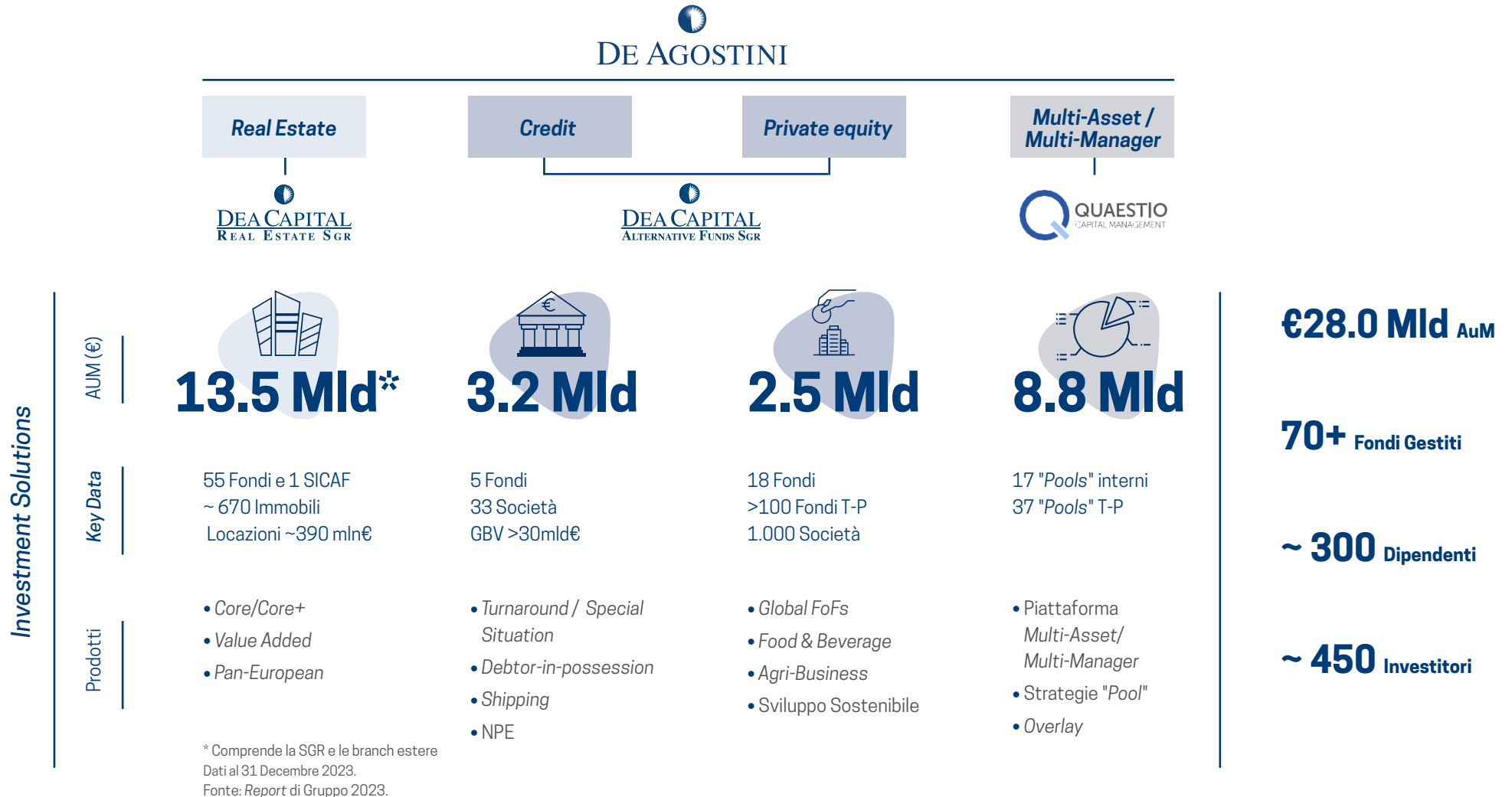
Gruppo De Agostini



Fonte: Report di Gruppo 2023.

Piattaforma DeA Capital

DeA Capital S.p.A. è il principale gestore italiano indipendente di asset alternativi con € 28,0 miliardi di AUM, oltre 450 investitori istituzionali e HNWI serviti e un'ampia gamma di soluzioni di investimento. Il Gruppo è complessivamente impegnato nella promozione, gestione e valorizzazione di fondi di investimento nel settore immobiliare, nel *private equity* e nel credito, nonché in soluzioni di investimento.





DeA Capital Real Estate in sintesi



1° SGR
Immobiliare in Italia ⁽¹⁾
€12,8 mld AUM





Performance 2023


 **55** Fondi e **1** SICAF


 **151** Dipendenti


 **~640** Asset


 **150** Investitori


 Oltre **700** tenant


 **20** Fondi
~€3.5 mld OMV
classificati come **Art. 8 SFDR**


 **€2.4 mld**
Finanziamenti

 **+2** Nuovi Fondi
+1 Contratto di Advisory

 **~€900 mln**
New AuM

 **~€450 mln**
Vendite

 **~€290 mln** CAPEX
effettuate nel 2023

17 Fondi con rating  G R E S B

~43% / € 5 mld OMV
Con certificazioni o pre-certificazioni



(1) Dati al 31 Dicembre 2023.

I nostri Investitori

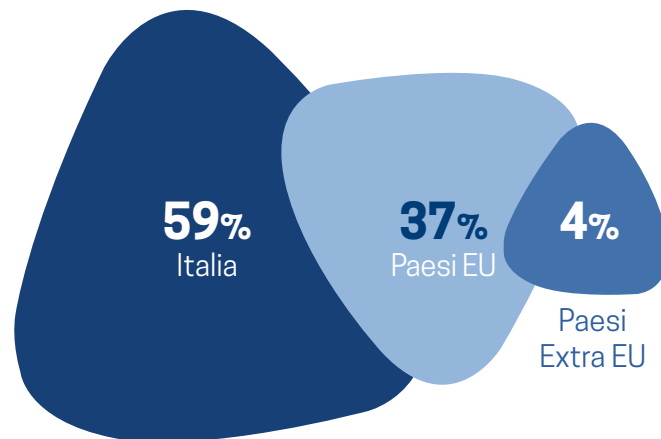
Storicamente DeA Capital RE si è rivolta in prevalenza agli investitori italiani sia istituzionali che di alto profilo (es. Fondazioni e Casse di previdenza), che ancora oggi rappresentano una grossa fetta dei sottoscrittori dei FIA in gestione. Negli anni più recenti la SGR, anche grazie alle evoluzioni normative (i.e. Direttiva AIFMD), ha esteso l'attività di *fund raising* anche ad investitori internazionali, stabiliti nei principali Paesi europei, che hanno dimostrato interesse crescente per il nostro paese e in particolare per gli investimenti alternativi.

In DeA RE ha sempre rivestito **un ruolo centrale la capacità di comprendere le esigenze degli investitori e di comunicare al tempo stesso la visione della Società** e del Gruppo DeA Capital, in modo da realizzare progetti di investimento in grado di creare valore per tutti gli *stakeholder* coinvolti. Tale caratteristica è diventata ancora più rilevante nel contesto di mercato che stiamo vivendo, caratterizzato da elevate incertezza e volatilità, in cui diventa **fondamentale la capacità di orientare gli investitori e guidarli nella selezione di soluzioni di investimento adeguate alle proprie esigenze.**

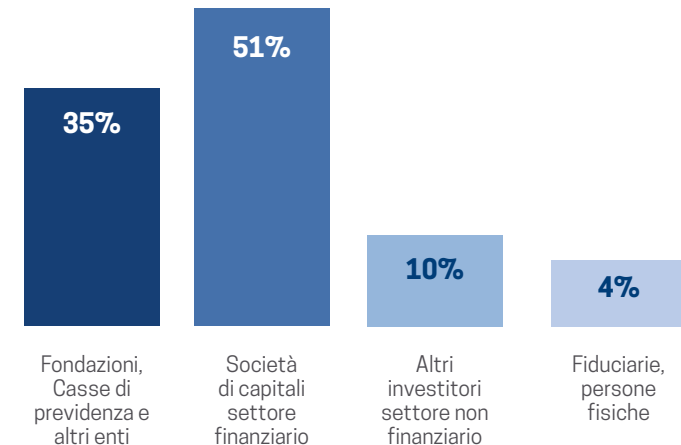
DeA Capital RE ha tra i suoi obiettivi l'engagement attivo dei propri sottoscrittori, parte sempre più integrante del nostro dialogo con gli investitori sono i temi legati alla sostenibilità ed ai fattori ESG che sono tenuti in considerazione, con modalità differenziate in base al prodotto, per tutte le nuove soluzioni di investimento che proponiamo e per i prodotti in gestione di recente istituzione.

Il confronto con gli investitori avviene con diverse modalità che includono incontri dedicati e l'organizzazione e/o la partecipazione a *roadshow* nazionali e internazionali, come ad esempio il MIPIM, nonché incontri diretti mirati ad approfondire le strategie ESG dei propri prodotti.

Distribuzione investitori per Area Geografica



Distribuzione AUM per Profilo Investitore



1

UN'AZIENDA RESPONSABILE

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

Organi di Governance

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 consiglieri, di cui 3 in possesso dei requisiti di indipendenza. Il Consiglio di Amministrazione è investito di ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Emanuele Caniggia	Amministratore Delegato Most senior decision-maker on ESG
Daniela Becchini	Consigliera Indipendente
Stefania Boroli	Consigliera ESG Expert
Andrea Casarotti	Consigliere
Gianandrea Perco	Consigliere
Severino Salvemini	Consigliere Indipendente

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale rappresenta l'organo statutario deputato al controllo della Società, ed è composto da 3 sindaci effettivi e 2 supplenti. La nomina del Collegio Sindacale spetta all'Assemblea se non diversamente previsto dalla normativa di riferimento.

Gian Piero Balducci	Presidente
Barbara Castelli	Sindaca Effettiva
Annamaria Esposito Abate	Sindaca Effettiva

ORGANISMO DI VIGILANZA

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

Maurizio Bortolotto	Presidente
Davide Bossi	Membro
Luca Voglino	Membro

Diversità di Genere nel CdA



Età nel CdA



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

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

In ottemperanza a quanto richiesto dalla **Direttiva 2014/65/UE** relativa ai mercati degli strumenti finanziari (c.d **MiFID II**) per garantire e promuovere la trasparenza, DeA Capital Real Estate SGR:



- ha adottato una **politica sui conflitti di interesse** per la gestione di operazioni eseguite con parti correlate e/o in potenziale conflitto d'interesse;



- ha pubblicato un **documento informativo** ai sensi del Regolamento sugli intermediari adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 e ss. emendamenti e integrazioni.

Comitati endoconsiliari

COMITATO RISCHI E CONTROLLI

Il Comitato Controllo e Rischi - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - ha funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di controllo interno e gestione dei rischi della SGR e dei FIA, anche di sostenibilità.

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

Gianluca Grea Presidente Indipendente
Daniela Becchini Consigliera Indipendente
Gianandrea Perco Consigliere

COMITATO REMUNERAZIONI

Il Comitato per la Remunerazione - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - assiste il Consiglio di Amministrazione in merito alle politiche di remunerazione e incentivazione adottate dalla Società, anche ESG.

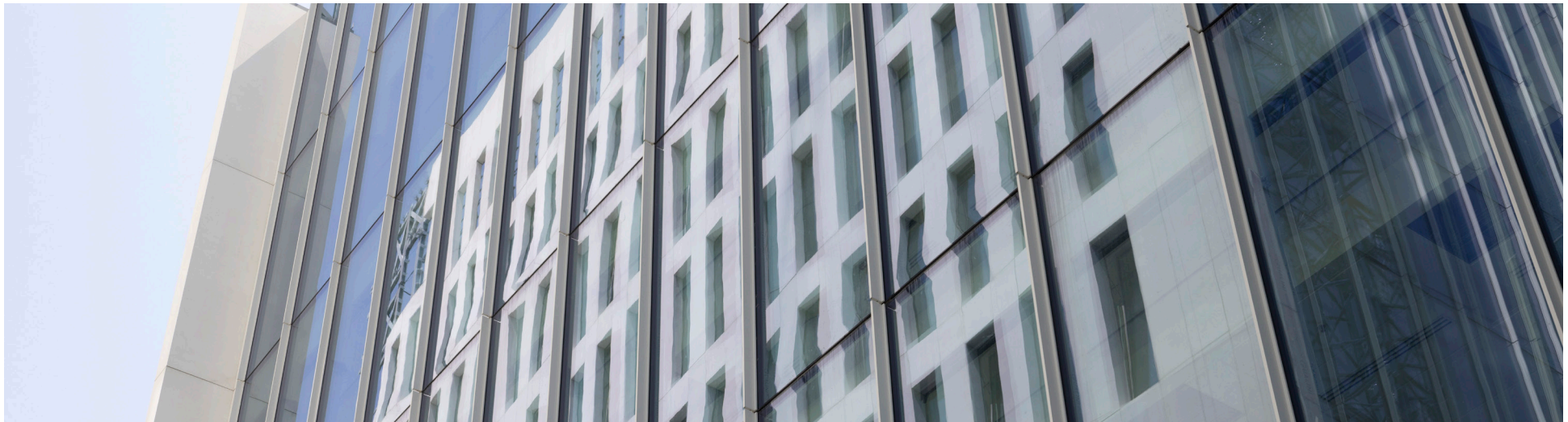
In tale contesto, esamina e formula proposte e raccomandazioni generali in relazione ai sistemi di remunerazione ed incentivazione dei Consiglieri e del personale più rilevante con responsabilità strategiche e capacità di incidere sul profilo di rischio della SGR e dei FIA in gestione, inclusi quelli di sostenibilità.

Gianluca Grea Presidente Indipendente
Daniela Becchini Consigliera Indipendente
Andrea Casarotti Consigliere

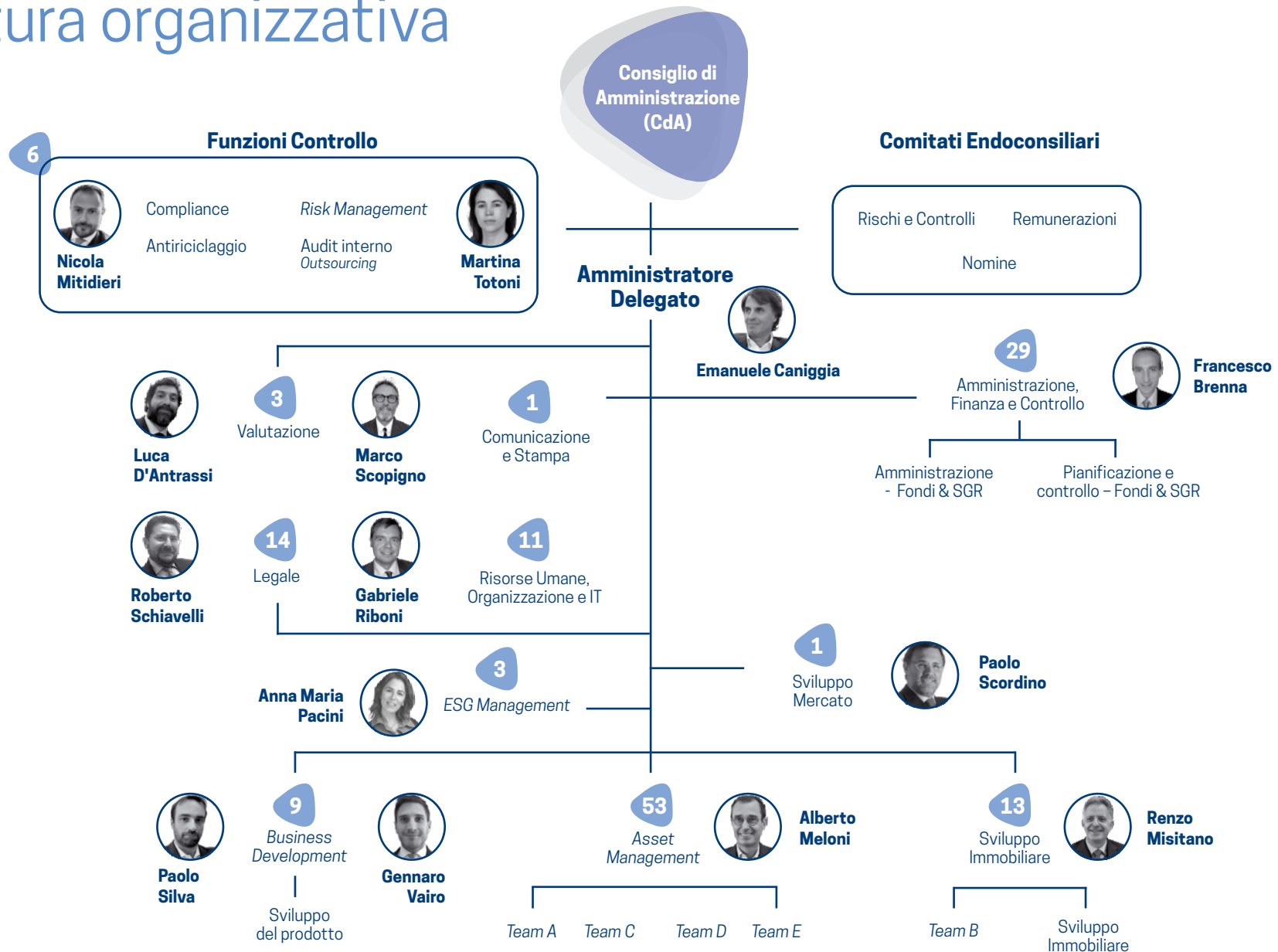
COMITATO NOMINE

Il Comitato Nomine - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - supporta il Consiglio di Amministrazione nella nomina e cooptazione dei consiglieri, nel processo di autovalutazione del medesimo Organo e nella verifica dell'idoneità dei componenti dello stesso, anche in relazione alle tematiche di sostenibilità.

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



Struttura organizzativa



Ruoli e responsabilità ESG

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

COMITATI ENDOCONSILIARI

Valutano e monitorano i fattori ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione.

AMMINISTRATORE DELEGATO

È responsabile della supervisione e dell'attuazione delle strategie ESG e garantisce il processo decisionale sulle relative tematiche.

FUNZIONE ESG MANAGEMENT

- Agisce da punto di riferimento per le tematiche ESG e cura i rapporti con gli *stakeholder* interni ed esterni, raccogliendone le istanze.
- Pone in essere iniziative per il miglioramento delle *performance* ESG dell'efficacia nell'applicazione dei principi di sostenibilità.
- Propone e coordina le implementazioni operative per l'integrazione dei principi ESG nei processi e nella Normativa Interna.
- Raccoglie i risultati del Piano di Azione ESG che rende conto agli Organi di *Governance*.
- Coordina la raccolta dei dati e redige la reportistica periodica sui temi ESG prevista dalla Normativa Interna ed esterna.

FUNZIONE COMUNICAZIONE E STAMPA

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

DIRETTORI/RESPONSABILI DI FUNZIONE DI PRIMA LINEA

Garantiscono l'applicazione dei principi ESG all'interno della propria Direzione/Funzione, nonché la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti in ambito ESG, coordinandosi con la Funzione *ESG Management* e la Funzione Comunicazione e Stampa.

Il Direttore *Asset Management*, il Direttore Sviluppo Immobiliare e i Responsabili della Funzione *Business Development* propongono la classificazione dei prodotti ai sensi della SFDR al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione.

DIRETTORI/RESPONSABILI DI FUNZIONE DI SECONDA LINEA

Sono responsabili della valutazione e del monitoraggio dei fattori ESG, nonché della raccolta delle informazioni necessarie alla relativa reportistica, anche normativa, per le attività di propria competenza.

FUNZIONI DI CONTROLLO

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

Governance ed etica del *business*

POLICY, PROCEDURE E CODICI DI COMPORTAMENTO

La SGR **promuove comportamenti improntati all'etica, alla legalità e alla trasparenza in tutte le attività aziendali** e in special modo nella gestione delle relazioni con i clienti, il personale e tutti gli *stakeholder* rilevanti.

A tal fine, la SGR si è **dotata di un framework di controllo interno e gestione dei rischi che risponde alle migliori prassi internazionali in materia di governance e tiene conto della normativa di vigilanza europea** (es. AIFMD, MiFID, AML-CFT, ecc.), garantendo una corretta gestione dei conflitti d'interesse e dei rischi aziendali ivi inclusi quelli legati al riciclaggio, al terrorismo e alla corruzione.

Con riferimento al D. Lgs. 231/2001, relativo alla responsabilità amministrativa delle società, la SGR ha adottato un Modello che **prevede appositi presidi organizzativi volti ad ostacolare la commissione di reati di natura penale nell'ambito dell'attività di impresa e ha definito una procedura di whistleblowing al fine di raccogliere eventuali segnalazioni**, anche in forma anonima, in merito a criticità riscontrate e/o a potenziali violazioni della normativa interna ed esterna, anche con riferimento ai profili ESG.

Particolare attenzione è poi riservata alla **selezione delle controparti con cui DeA Capital RE opera** (fornitori, *partner*, *outsourcer*) e alla **verifica dei requisiti di accreditamento** (solidità economico-patrimoniale, regolarità contributiva e fiscale, abilitazioni professionali, rispetto di *standard* e requisiti ESG, adozione di un codice etico, ecc.).

La SGR inoltre pone particolare attenzione nel garantire **l'efficienza dei sistemi di gestione e la sicurezza dei dati** che gestisce al fine di tutelare la *privacy* di tutti soggetti coinvolti.

CORPORATE GOVERNANCE E CODICI DI CONDOTTA

- Regolamenti degli Organi aziendali
- Codice Etico e Modello 231
- Policy di Remunerazione
- Policy Conflitti di Interesse e Parti Correlate
- Gestione Informazioni Privilegiate
- Regolamento del Personale (Codice di Condotta)
- Rapporti con PA e terzi
- Whistleblowing

ALTRE POLICY E PROCEDURE ESG

- Strategie ESG
- ESG Management
- Nuovi FIA e investimenti
- Albo fornitori, Procurement e Gestione commesse
- Risk policy
- Policy Antiriciclaggio
- Privacy policy
- DVR Rischi, Business Continuity Plan, Cybersecurity

Impatto ambientale societario

PARCO AUTO AZIENDALE

Tra le iniziative in ambito *green* si segnala il crescente impiego di veicoli aziendali ibridi, con consumi ed emissioni ridotte, che al 2023 si rileva per il 70%, in linea con lo scorso anno. Tale attività ha portato ad **una riduzione del potenziale valore delle emissioni di GHG dei modelli del 33,67%** (in termini di valore nominale).

CONSUMI ED EMISSIONI DELLE SEDI

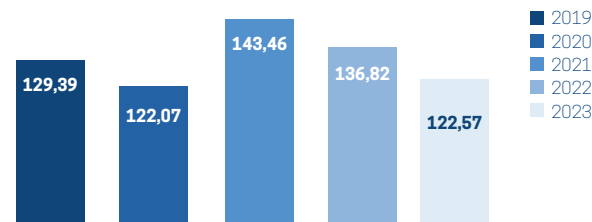
Dal 2021, per i suoi uffici di Milano e Roma, DeA Capital RE ha firmato un contratto per la fornitura del 100% di energia elettrica da fonti rinnovabili; in particolare, le emissioni sono annullate grazie all'acquisto di energia GO (Garanzia d'Origine).

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

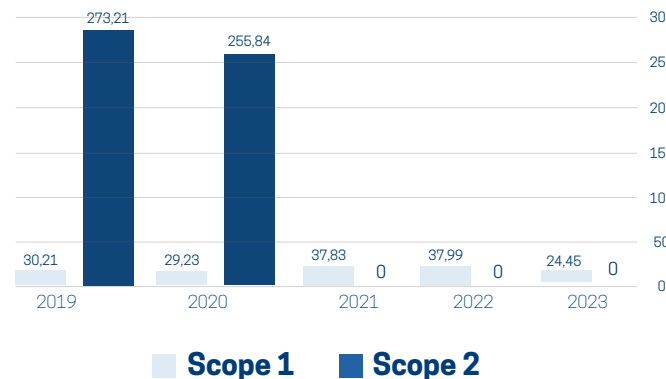
Il risultato delle attività di monitoraggio dei consumi delle sedi del 2023 evidenzia:

- (i) una riduzione dei consumi di elettricità (utilizzati anche per la gestione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento).
- (ii) un consumo di gas sostanzialmente in linea con gli anni precedenti (presente nella sola sede di Roma).

Tendenza intensità energetica (kWh/m²)



Emissioni GHG (tCO₂ eq.) - Market Based



Le emissioni di GHG rientranti nello Scope 2 market based per il triennio 2021 / 2023 sono pari a 0 ed hanno consentito alla SGR di evitare emissioni per:

- 291,30 tCO₂ eq nel 2021;
- 271,72 tCO₂ eq nel 2022;
- 122,57 tCO₂ eq nel 2023.

Note: Le emissioni Scope 1 sono emissioni GHG dirette provenienti da asset di proprietà dell'azienda o che l'azienda controlla operativamente. Le emissioni Scope 2 includono le emissioni indirette provenienti dalla generazione di energia elettrica acquistata o acquisita, vapore, calore o raffreddamento che l'organizzazione consuma. Le emissioni Scope 2 sono state calcolate con il metodo "Market Based", al fine di tener conto dei contratti di fornitura effettivamente sottoscritti dalla SGR.

Diversità di genere e *pay gap*

DeA Capital RE è consapevole che la sostenibilità e la crescita societaria siano garantite dal valore delle persone che ne fanno parte. La SGR crede fermamente che il capitale umano sia una risorsa da tutelare, valorizzare e potenziare, nel rispetto dei principi di parità di genere e di uguaglianza razziale.

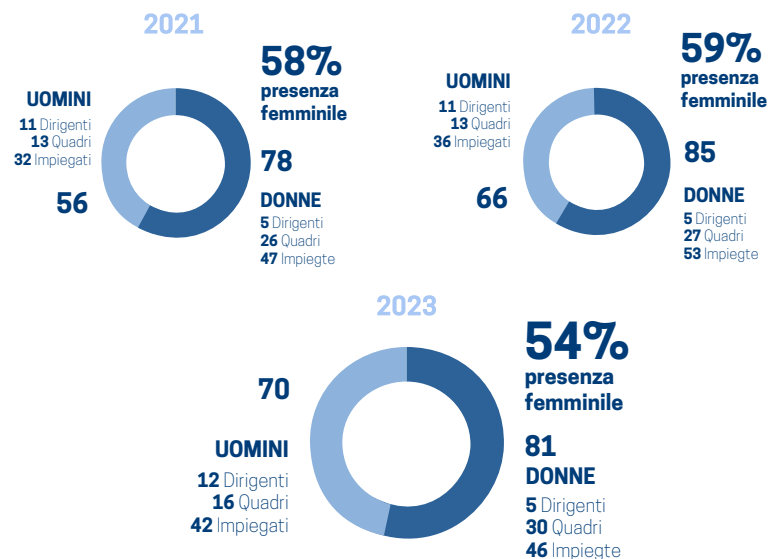
Per questo motivo **la SGR profonde da sempre grande impegno nell'attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni per crescere dal punto di vista personale e professionale**, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che tuteli il benessere dell'individuo e del gruppo. **Particolare attenzione è dedicata al recruitment di risorse più giovani**, attraverso rapporti istituzionali con le principali Università italiane e percorsi di inserimento (*stage*) finalizzati all'apprendimento dei "rudimenti" del mestiere e propedeutici alla successiva stabilizzazione del rapporto di lavoro.

Al 31 dicembre 2023, DeA Capital RE occupa 151 dipendenti di cui il 54% di genere femminile, con professionalità e competenze variegata e un adeguato mix sia sotto il profilo generazionale sia in termini di diversità di genere. Nei grafici che seguono sono indicati i numeri del triennio.

Nel 2023 sono state avviate le attività propedeutiche all'ottenimento, nel 2024, della certificazione volontaria sulla parità di genere (c.d. UNI PDR).

Sotto il profilo del **differenziale retributivo medio tra uomini e donne** (c.d. *Gender Pay Gap*), **al 31 dicembre 2023, si registra una differenza pari a circa il 16%, con un trend in continua diminuzione ed in sostanziale miglioramento rispetto al 2020** (anno nel quale si è registrato un dato pari al 40%).

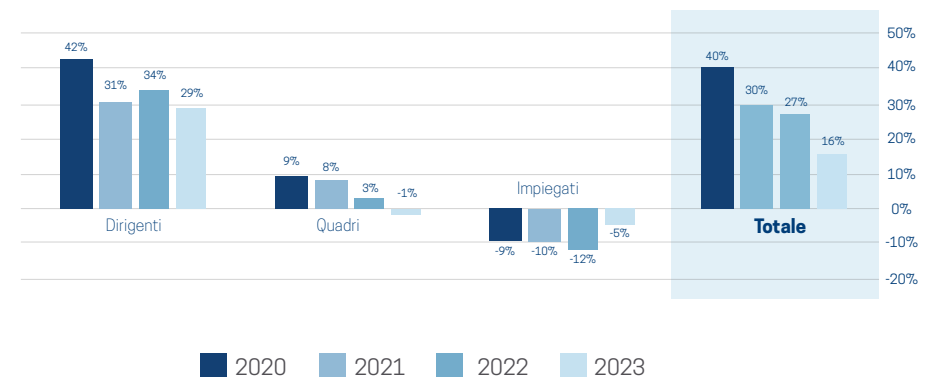
DIVERSITÀ DI GENERE 2021/2023



GENDER PAY GAP 2020/2023

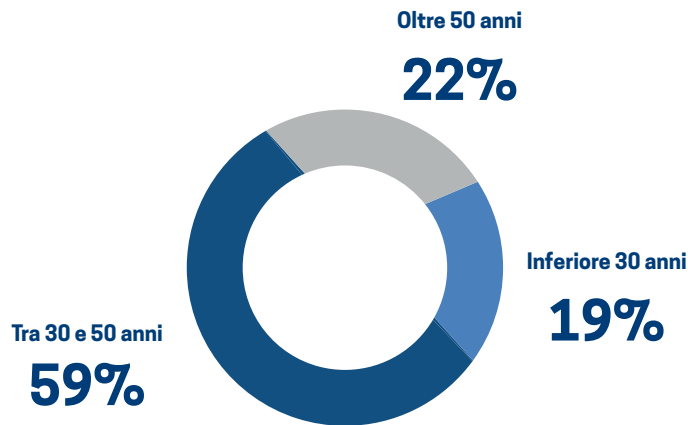
Raffronto uomini vs donne

- 24% dal 2020

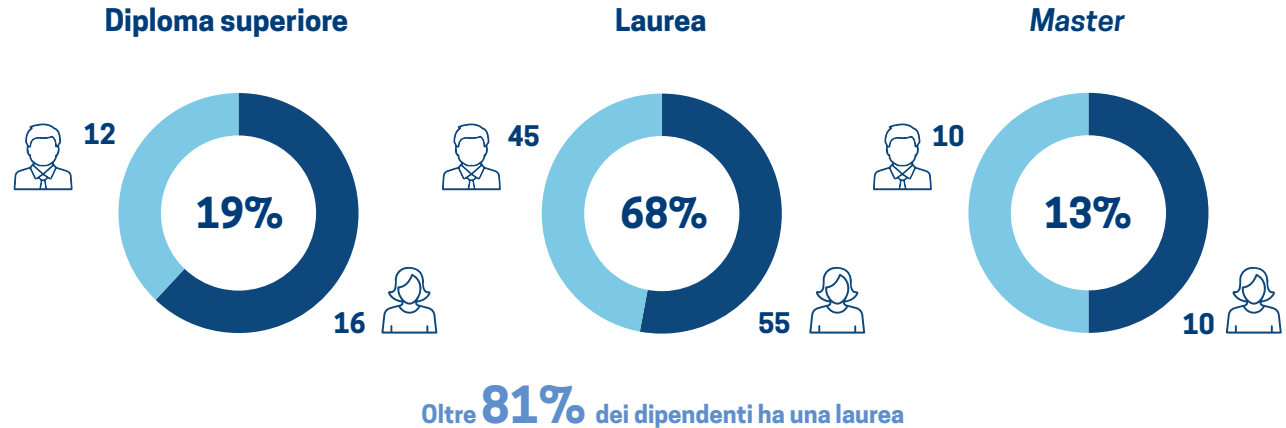


Background, turnover e welfare

BACKGROUND ANAGRAFICO



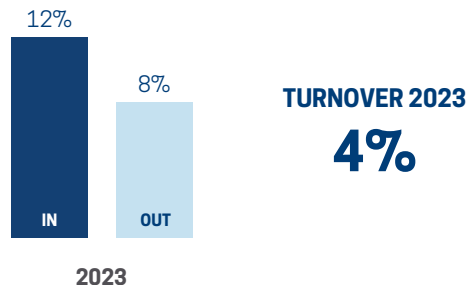
BACKGROUND ACCADEMICO



TURNOVER

Dall'analisi dei dati sul *turnover*, ossia sul "saldo" tra le assunzioni e le cessazioni, si evidenzia come il *trend* nell'arco degli anni analizzati sia migliorato.

Nel 2023, il numero di uscite è stato più che compensato dai nuovi ingressi.



STABILITÀ

DeA Capital RE si impegna ad attuare politiche occupazionali orientate alla stabilità e alla collaborazione a lungo termine con i propri dipendenti. Pertanto, DeA Capital RE **privilegia i contratti a tempo indeterminato a quelli a tempo determinato** come mezzo per promuovere la fidelizzazione e lo sviluppo delle risorse umane.

Nel 2023, il 99% dei dipendenti ha un contratto a tempo indeterminato.

INIZIATIVE DI WELFARE

DeA Capital RE ha **sviluppato e implementato un piano di welfare aziendale che consiste nella possibilità di fruire di una vasta gamma di servizi**, quali quelli rivolti alla famiglia (spese per l'istruzione), l'assistenza ai genitori anziani, le iniziative educative, formative e ricreative, la contribuzione a fondi pensione.

Remunerazione ESG e formazione

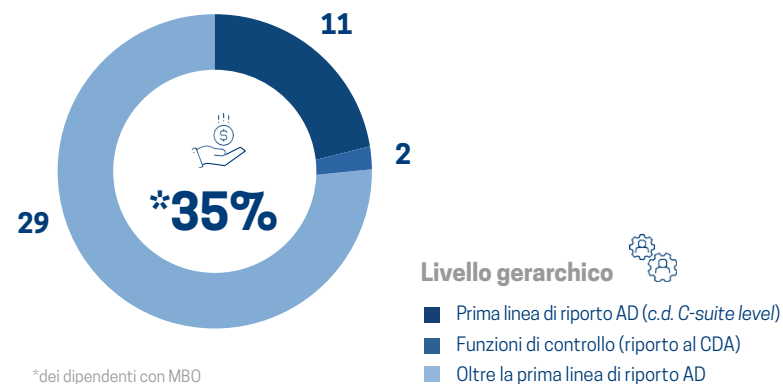
REMUNERAZIONE E KPI ESG

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

Al tal fine dal 2021 è stato **integrato il sistema MBO**, che determina l'assegnazione della remunerazione variabile, con **obiettivi ESG quali-quantitativi** sulla *performance* ESG e sui rischi di sostenibilità della SGR e dei FIA, declinati in base alle responsabilità assegnate al ruolo ricoperto.

Con riferimento **al 2023, 42 dipendenti, oltre all'Amministratore Delegato sono stati destinatari di obiettivi specifici sui temi ESG (c.d. MBO ESG).**

DIPENDENTI CON MBO CON OBIETTIVI ESG



FORMAZIONE ESG SPECIFICA

L'impegno di DeA Capital RE nei confronti delle proprie persone si riflette **nella promozione e nell'implementazione di attività di formazione al fine di rafforzare le competenze individuali e sviluppare migliori capacità di gestione.**

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

Inoltre, nel corso dell'anno, è stata fornita a tutti i dipendenti una formazione specifica sui temi ESG, differenziata tra aree di staff e di business.

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

Tutti i percorsi formativi sono stati seguiti con impegno e partecipazione da parte delle nostre persone come dimostrato dalla valutazione complessiva dell'efficacia e della soddisfazione da parte del personale stesso, che ha **raggiunto uno score NPS complessivo di 8,7/10**, cui corrisponde alla valutazione di "completamente soddisfatto".

Formazione ESG



100%
dei dipendenti con
training ESG nel 2023



Tematiche affrontate: Governance e gestione dei rischi, Normativa SFDR, Investimenti responsabili e Strategie ESG



14 ore
di formazione ai dipendenti



di cui il 100%
riconducibili ai temi ESG

Un Gruppo responsabile

CREAZIONE DI VALORE PER LA COMUNITÀ

DeA Capital RE è coinvolta in molteplici iniziative e progetti di responsabilità sociale definiti nell'ambito del Gruppo e coordinati dalla Fondazione De Agostini e da altre società del Gruppo.

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

Il Gruppo De Agostini negli anni, attraverso **numerose attività filantropiche e il suo sostegno all'arte e alla cultura in genere, è stato coinvolto in numerosi progetti che si inseriscono in un percorso di Corporate Social Responsibility molto articolato.**

In un contesto così favorevole per le attività di *Corporate Social Responsibility*, DeA Capital RE ha aderito a numerose iniziative di gruppo e sviluppato attività e progetti indipendenti, spesso in linea con le proprie esigenze aziendali e sociali.



PROGETTO NEW EMPOWERMENT X TALENT



THE ADECCO GROUP

Dal 2022 DeA Capital Real Estate insieme al Gruppo DeA Capital ha implementato e lanciato con il supporto di un qualificato partner esterno HR il Progetto NEXT (*New Empowerment x Talent*).

L'obiettivo del progetto è, da un lato, quello di **valutare il potenziale di crescita e le esigenze di sviluppo delle nostre risorse più giovani** - fino a 35 anni di età e con almeno un anno di anzianità in azienda - dall'altro, **favorire l'autoconsapevolezza delle proprie soft skills, dei propri punti di forza e delle proprie aree di miglioramento**, attraverso una metodologia consolidata e l'utilizzo di strumenti selezionati *ad hoc*.

I NUMERI DELLA SECONDA EDIZIONE 2023

27 partecipanti, di cui 15 uomini e 12 donne

100% di partecipazione

8 aree e funzioni interne coinvolte



Un Gruppo responsabile

PROGETTO



Il edizione - Italia

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

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

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

La seconda edizione del progetto ha visto l'adesione di tanti colleghi che sono stati invitati a presentare alla Fondazione progetti di solidarietà promossi da realtà del Terzo settore nell'ambito dell'inserimento lavorativo delle persone fragili.

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

- per De Agostini S.p.A. e Gruppo De Agostini Editore, Dall'Orto dei Sensi alla cucina del Gusto della Cooperativa sociale Gerico (Novara);
- per DeA Capital, Gerla 2.0 Inserimenti lavorativi e abilità sociali tramite azioni di agricoltura sociale, dell'Associazione Passi e Crinali (Rho - Milano);
- per IGT Lottery, Al lavoro per i diritti! dell'Associazione Avvocato di Strada ODV (Bologna).

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

I NUMERI DELLA SECONDA EDIZIONE 2023

27 progetti candidati

2.235 persone a cui è stato chiesto di votare i finalisti

1.005 persone che hanno votato, pari al 45%

3 progetti vincitori



Un Gruppo responsabile

GLOBAL GIVING MONTH Global Giving Month

I edizione - maggio 2023 - Milano, Novara, Roma

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

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

Global Giving Month si inserisce nel solco già tracciato dalla Fondazione De Agostini con l'iniziativa '1+1=3 Insieme per un progetto sociale', di creare un ponte ideale tra la Fondazione, le aziende del Gruppo De Agostini e le sue persone, tre attori per un fine comune: il sostegno alle realtà *no profit*.

L'iniziativa è stata proposta per la prima volta nel mese di maggio 2023 a tutti i dipendenti delle società italiane del Gruppo, offrendo la possibilità di svolgere una giornata di volontariato presso una delle undici associazioni selezionate insieme a Fondazione.

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

L'impegno che il Gruppo De Agostini ha rivolto alle comunità locali ha ottenuto anche due importanti riconoscimenti. Il *Global Giving Month* è stato premiato come importante forma di collaborazione tra *profit* e *non profit* e occasione generativa di buone pratiche.



I NUMERI DELLA SECONDA EDIZIONE 2023

2.400 ore di volontariato donate pari a 31 giorni di impegno

381 partecipanti in 3 città, 76% di partecipazione

9 società del Gruppo De Agostini coinvolte

11 associazioni del Terzo settore

AWARDS RICEVUTI

Premio "Dream Team dell'anno 2023" di Opera Cardinal Ferrari

Il Gruppo De Agostini è stato premiato da Opera Cardinal Ferrari per avere partecipato con il team aziendale più numeroso al servizio mensa dei Carissimi. Il premio "Dream Team dell'anno 2023" è un riconoscimento che premia l'impegno delle persone che hanno partecipato al *Global Giving Month* e rafforza la sinergia virtuosa con gli enti del Terzo settore.

Premio nazionale "Volontari@work" 2024 di Fondazione Terzjus

Il riconoscimento è stato assegnato per l'impegno profuso alle comunità locali e il contributo dato da tutti i dipendenti delle società del Gruppo che hanno partecipato alla prima edizione del progetto di volontariato aziendale *Global Giving Month*.



2

FRAMEWORK ESG

- Principi adottati 24
- Strategie e obiettivi ESG 26
- Esclusioni 27
- Contributo agli SDGs 28
- Approccio metodologico 29
- *Tool ESGM* 30
- *Framework sociale* 31
- Gestione dei rischi 32
- Rischi valutati 34

Principi adottati

DeA Capital RE ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani e dell'ambiente, ponendoli alla base della propria strategia.

La SGR è infatti consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche ESG e l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo, costituendo un elemento imprescindibile di una strategia sostenibile e resiliente nel contesto finanziario e immobiliare. Nell'ottica di rafforzare la propria posizione di *leadership* in Italia e di non subire in maniera passiva i cambiamenti del mercato e della normativa, la SGR aderisce ad alcune associazioni mondiali, di cui sottoscrive i principi e verso cui rendiconta le proprie attività annualmente.

Signatory of:



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

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

Nel 2023 la SGR ha sottoscritto il questionario relativo ai dati del 2022, sulla base del nuovo *reporting framework* aggiornato, i cui risultati sono stati emessi dal PRI ad dicembre 2023.

- 1 **Integrare le tematiche ESG nell'analisi e nei processi decisionali riguardanti gli investimenti**
- 2 **Essere investitori attivi e incorporare le tematiche ESG nelle nostre politiche e nelle nostre pratiche di investimento e gestione degli asset**
- 3 **Chiedere un'adeguata comunicazione relativamente alle tematiche ESG da parte degli asset nei quali investiamo**
- 4 **Promuovere l'accettazione e l'applicazione dei Principi nel settore finanziario**
- 5 **Collaborare per migliorare la nostra efficacia nell'applicazione dei principi**
- 6 **Comunicare le nostre attività e i progressi compiuti nell'applicazione dei principi**

RISULTATI PARTECIPAZIONE 2023 SU DATI DEL 2022

Scorecard		
Policy Governance & Strategy	★★★★☆	87/100 punti
Direct Real Estate	★★★☆☆	55/100 punti
Confidence building measures	★★★★☆	80/100 punti

Principi adottati

WE SUPPORT



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



1

DIRITTI UMANI

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

Principio 2: assicurare di non essere complice di abuso dei diritti umani.



2

LAVORO

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

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

Principio 5: l'abolizione effettiva del lavoro minorile.

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



3

AMBIENTE

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

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

Principio 9: incoraggiare lo sviluppo e la diffusione di tecnologie pulite e incoraggiare lo sviluppo e la diffusione di tecnologie favorevoli all'ambiente.



4

ANTICORRUZIONE

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

DeA Capital RE svolge, inoltre, **un ruolo attivo nella promozione dei principi di sostenibilità e nella definizione di nuovi standard e prassi di mercato all'interno delle principali associazioni di categoria del settore finanziario e immobiliare**, partecipando attivamente ai tavoli di lavoro promossi da Assoimmobiliare sui temi della sostenibilità, della governance e della compliance normativa.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Strategie e obiettivi ESG

La SGR ha identificato **quattro pilastri, su cui si basa la propria Strategia di sostenibilità**, volta a creare valore per gli investitori dei FIA gestiti, per il Gruppo di appartenenza, per i conduttori e gli utilizzatori degli asset gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.



SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE

Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel settore adottando un approccio responsabile all'investimento al fine di creare valore e di accrescere la consapevolezza dell'industria verso i benefici derivanti dalla valorizzazione delle tematiche ESG.



PERSONE AL CENTRO

Mettere le persone al centro investendo nel benessere e nella crescita professionale delle persone che fanno parte di DeA Capital RE, assicurando un ambiente di lavoro che favorisca la crescita professionale e la capacità di attrarre e trattenere nuovi talenti.



IMMOBILI EFFICIENTI

Sviluppare, riqualificare e gestire immobili che siano efficienti e sostenibili, perseguendo obiettivi di efficientamento energetico e riduzione del consumo di risorse per gli asset e contribuendo attivamente alla transizione verso un'economia *low carbon*.



CITTÀ SOSTENIBILI

Partecipare alla creazione delle città sostenibili del futuro in maniera proattiva mirando a un'urbanizzazione sostenibile ed inclusiva, traendo benefici dall'integrazione di innovazioni digitali e tecnologiche.

Esclusioni

In coerenza con i principi di investimento responsabili a cui si ispira e la strategia adottata sulla sostenibilità la SGR, attraverso i suoi FIA, **non investe in alcun progetto che coinvolga:**

- ▶ attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali;
- ▶ lo sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale;
- ▶ la costruzione 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, come definito dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.



Contributo agli SDGs

La strategia di crescita sostenibile di DeA Capital RE è volta a creare valore per tutti gli *stakeholder* e la collettività **contribuendo al raggiungimento degli obiettivi contenuti nell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (c.d. Sustainable Development Goals - SDGs)**. Gli SDGs rappresentano un linguaggio e un impegno universale sui temi della sostenibilità e mirano ad armonizzare la crescita economica, l'inclusione sociale e la tutela dell'ambiente.

Tutti gli obiettivi definiti dalle Nazioni Unite sono fondamentali per raggiungere una società equa e sostenibile. Tuttavia, in considerazione del settore in cui operiamo, gli SDGs a cui riteniamo di poter contribuire maggiormente ed in via prioritaria, tramite l'attuazione delle strategie di business e l'attività di investimento, sono quelli riportati di seguito.



PARAMETRI DI RIFERIMENTO

- 3** Servizi di *welfare* riconosciuti ai dipendenti come il contributo alla pensione complementare, il rimborso delle spese per il coniuge, i figli e altri membri della famiglia, gli abbonamenti ad attività sportive e i viaggi.
- 5** Monitoraggio della presenza femminile nella SGR e nel *management* societario; *Gender Pay Gap*; distribuzione del personale per fasce di età.
- 6** Requisiti di efficienza idrica come il riuso di acque piovane e reflue. Implementazione progressiva di sistemi di gestione (BMS) per monitorare i consumi nei portafogli immobiliari.
- 7** *Road Map* per l'efficiamento energetico delle sedi aziendali di Milano e Roma. Progetti di riqualificazione e aumento della quota di energie rinnovabili nei portafogli immobiliari.
- 8** Dipendenti con contratto di lavoro permanente. Adozione di certificazioni e *standard* volti a garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro nei progetti immobiliari. Servizi dedicati alla comunità locali.
- 9** Classificazione ai sensi dell'Art.8 o 9 della SFDR dei FIA. Implementazione di strategie ESG per i nuovi prodotti e per i FIA in gestione
- 11** Strategia sociale degli immobili dei portafogli, adozione di certificazioni di benessere e sicurezza degli edifici, opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità. Adozione di certificazioni *green* riconosciute a livello internazionale, valutazioni e obiettivi di efficienza energetica e idrica, azioni di salvaguardia delle aree naturali nei portafogli immobiliari.
- 12** Riduzione sostanziale del flusso di rifiuti di cantiere attraverso riduzione materie prime, il riciclo e il riuso.
- 13** Implementazione progressiva di sistemi di gestione (BMS) per monitorare i consumi dei portafogli immobiliari. Politiche di protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi. Prevenzione e riduzione dell'inquinamento, mitigazione del cambiamento climatico per le sedi e per i portafogli immobiliari.
- 16** Codice Etico e procedure ad hoc per mitigare i rischi. Politiche di anti-riciclaggio e anti-terrorismo, implementazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (Modello 231).

Approccio metodologico

DeA Capital RE ha definito un **Framework metodologico** volto ad **analizzare, classificare e monitorare i FIA (in gestione e in fase di avvio) ai fini della normativa SFDR e della Tassonomia europea delle attività sostenibili.**

La metodologia prevede lo svolgimento di *assessment* che tengono conto della strategia e delle diverse caratteristiche/ obiettivi dei FIA (es. reddito vs sviluppo) e sono aggiornati nel tempo per tener conto delle evoluzioni normative e delle prassi nel mercato immobiliare e finanziario.

Il raggiungimento delle caratteristiche e degli obiettivi ambientali e sociali promossi dai FIA gestiti con caratteristiche ESG, nonché degli impatti positivi risultanti dalle eventuali attività di sviluppo e riqualificazione, è valutato tramite **il Tool ESGM che abilita il monitoraggio periodico dei parametri e degli obiettivi di performance dei FIA**, definiti in coerenza con la relativa strategia e classificazione SFDR.

ASSESSMENT E CLASSIFICAZIONE

1

ESG Assessment preliminare e classificazione del Fondo ai fini SFDR, sulla base di *driver* in funzione della strategia di investimento e della tipologia di asset in gestione.

SELEZIONE PARAMETRI ESG

2

Identificazione dei parametri da monitorare in base alle caratteristiche ambientali e/o sociali e, ove presenti, agli obiettivi di investimento sostenibile, ai sensi della Tassonomia.

MONITORAGGIO DELLE PERFORMANCE ESG

3

Monitoraggio dei parametri e/o obiettivi ESG tramite il Tool ESGM, definizione di eventuali azioni di miglioramento e reporting secondo gli schemi della SFDR.

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

ARTICOLO 6 SFDR

FIA PRE-ESISTENTI CHE NON INTEGRANO CARATTERISTICHE ESG

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

FIA CHE INTEGRANO RISCHI ESG



- Destinazione d'uso e durata residua del FIA
- Promozione di caratteristiche ambientali e/o sociali nella strategia di investimento
- Disponibilità di dati relativi alle caratteristiche e agli obiettivi ESG

ARTICOLO 8 SFDR

FONDI ESG LIGHT GREEN



FIA che promuovono caratteristiche ambientali e/o sociali

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

ARTICOLO 9 SFDR

ESG 'DARK GREEN' FUNDS



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

- Valutazione del grado di sostenibilità con *standard* internazionali (Es.GRESB)
- Politica di investimento con obiettivi sostenibili allineati alla Tassonomia
- Designazione di eventuali indici di mercato per la valutazione delle performance ESG

Tool ESGM

A partire dal 2021 la SGR si è impegnata in un'attività di sviluppo di un *Tool* per la raccolta e l'aggregazione dei dati riferibili ai KPI utilizzati per il monitoraggio delle variabili ESG dei FIA in gestione.

Il Tool ESGM, utilizzato in fase di beta test nel 2022, e rilasciato per l'emissione delle Informativa 2023, permette l'analisi ed il monitoraggio delle variabili (driver) e la definizione dell'ESG Score dei FIA classificato ex Art. 8 della SFDR.

Il Tool ESGM è stato sviluppato sulla medesima piattaforma di valutazione del patrimonio immobiliare, in un'ottica di aggregazione dei dati comuni e di fruizione delle variabili ESG per le valutazioni.

RACCOLTA DATI

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

SELEZIONE KPI

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

MONITORAGGIO DASHBOARD ESG

Monitoraggio dei KPI e delle regole impostate al fine di valutare le performance ESG e la coerenza rispetto alla classificazione SFDR del FIA; individuazione di eventuali azioni di miglioramento; predisposizione di un *reporting* coerente con la normativa.



AMBIENTALI

Sviluppo/Rigenerazione

- Bonifiche e decontaminazioni ambientali
- Protezione e/o ripristino dei siti storici e naturali
- Basso impatto ambientale
- Materiali e filiera produttiva breve
- Requisiti per i rifiuti da cantiere
- Consumi nelle attività di cantiere
- Piani di Capex ESG
- Gestione ambientale e di sicurezza nei cantieri

Gestione degli Asset

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



SOCIALI

- *Social housing* (nuclei familiari in situazione di disagio economico, studentati, *senior living*, ecc.), strutture sanitarie, ecc.
- Accessibilità per le persone
- Opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità
- Riqualificazione/creazione di aree verdi e piantumazioni
- Piste ciclabili e stazioni di ricarica elettrica
- Aree dedicate al benessere psico-fisico degli utenti
- Certificazioni di *well-being* (WELL, FitWel, ecc.)
- Edifici con certificazioni di connettività e capacità intelligenti
- *Social Score*

Framework sociale



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



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

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

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



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

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

- ACCESSIBILITY OF THE AREA FOR BUSINESSES** — Expresses the attractiveness of an area based on the degree of accessibility for companies, understood as the presence of transport infrastructures (railway stations, motorways, ports, airports etc.).
- ACCESSIBILITY OF THE AREA FOR INDIVIDUALS** — Expresses the attractiveness of an area based on the degree of accessibility for individuals, understood as the presence of public transport and transport infrastructure (bus stops, metro stops, railway stations, parking etc.).
- CREDIT RELIABILITY** — Expresses the attractiveness of an area based on the ability of the resident population to respect the debts contracted with credit institutions.
- POPULATION** — Expresses the attractiveness of an area in relation to the demographic flows that it manages to attract (both in terms of residential and commuting), the income capacity of the residents, the working condition, the level of education and the degree of youth of the resident population.
- RESIDENTIAL REAL ESTATE** — Expresses the attractiveness of an area in relation to the concentration of residential buildings, both with respect to the surface of the territory and with respect to the totality of the buildings present, as well as the state of conservation of the houses and their rate of use.
- NON-RESIDENTIAL REAL ESTATE** — Expresses the attractiveness of an area in relation to the concentration of buildings for non-residential use (commercial, productive, industrial, office etc.), both with respect to the surface of the area and to all the buildings presents.
- SERVICES** — Expresses the attractiveness of an area based on the presence and distance from services such as schools, hospitals, post offices, pharmacies, jewellers, shops, shopping centres, food, newsagents, bank branches, public bodies, museums, monuments, hotels, petrol stations.
- SECURITY** — Expresses the attractiveness of an area in relation to the absence of social hardship and building degradation, as well as the low incidence of robberies and organised crime throughout the municipality.
- ECONOMIC SOLIDITY OF COMPANIES** — Expresses the attractiveness of an area based on the performance of the companies presented in terms of average turnover (both in general and compared to the average of the respective economic sector or legal class), growth in turnover compared to the previous year, recourse to the credit channel, degree of seniority of companies etc.

Gestione dei rischi

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

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

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



INTEGRAZIONE DEI RISCHI CLIMATICI E DI SOSTENIBILITÀ

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

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

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

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

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

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

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

Rischi valutati



INTEGRAZIONE DEI RISCHI CLIMATICI E DI SOSTENIBILITÀ NEI PROCESSI DI INVESTIMENTO

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

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

La differenziazione dei KRI considera anche:

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

Processo

Istituzione nuovi FIA

Investimenti

Strategie

Valutazione periodica

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

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

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

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

Analisi qualitativa del Rischio di Sostenibilità in occasione della redazione e/o aggiornamento del *Business Plan*



3

SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

• <i>Highlights</i> ESG dei FIA	35
• Classificazione dei FIA	36
• Caratteristiche FIA Art. 8	37
• ESG Score	38
• Rating GRESB	39
• Social Score	40
• Certificazioni immobiliari	41
• <i>Engagement</i> dei tenant	42
• Capex ESG	43
• Green Loan	44
• Raccolta consumi	45
• Consumi FIA Art. 8	46
• Calcolo emissioni GHG	47
• Emissioni GHG	48

Highlights ESG dei FIA

INFORMAZIONI DI SINTESI SUI FIA CON CARATTERISTICHE ESG



20 su **55** Fondi
+ 1 Comparto della SICAF
sono classificati come
FIA ART. 8 SFDR



30% (~ 3,5 mld €)
del totale OMV 2023
CLASSIFICATO ART. 8 SFDR



> 5 mld €
del totale OMV 2023 con
CERTIFICAZIONI GREEN & SOCIAL



12% dei FIA
classificati come Art. 8 SFDR
con caratteristiche *Social
Housing & Healthcare*
OMV IN SOCIAL SCOPE



28% (3,3 mld €)
del totale OMV 2023
CON ESG RATING



633 mln €
di **CAPEX ESG**
nei FIA classificati
come Art. 8 SFDR

Classificazione dei FIA

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

L'attività di ESG Assessment ha consentito di portare in approvazione al Consiglio la classificazione di 20 FIA ai sensi dell'Art. 8 della SFDR.

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

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

FIA ART.8

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

ASSET CLASS

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



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



L'incremento progressivo, oltre a rappresentare il conseguimento degli obiettivi posti, mira a garantire il mantenimento del valore ed è indice del maggior grado di sensibilizzazione e coinvolgimento ottenuto nei confronti delle strutture di business e degli investitori.

Caratteristiche FIA Art. 8

OMV classificato come Art. 8

€ 3.473.506.500

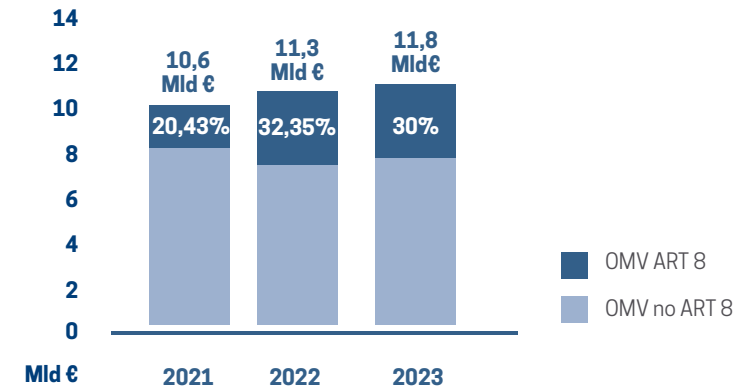
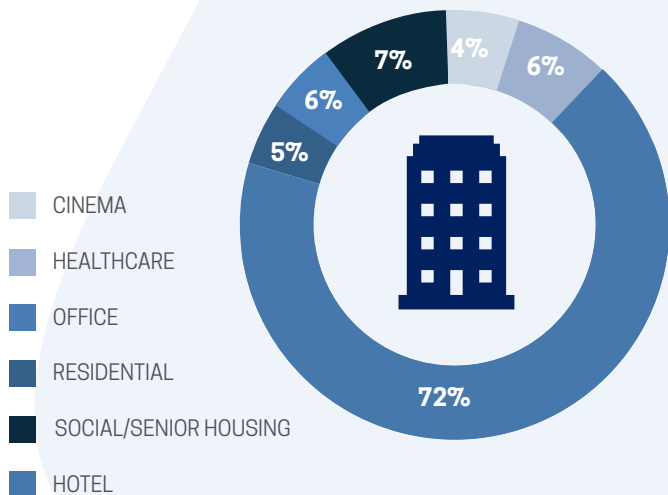
30% del gestito



7 Asset class

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

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE FIA ART.8
% RIPARTITE PER OMV



DATI AL 31.12.2023

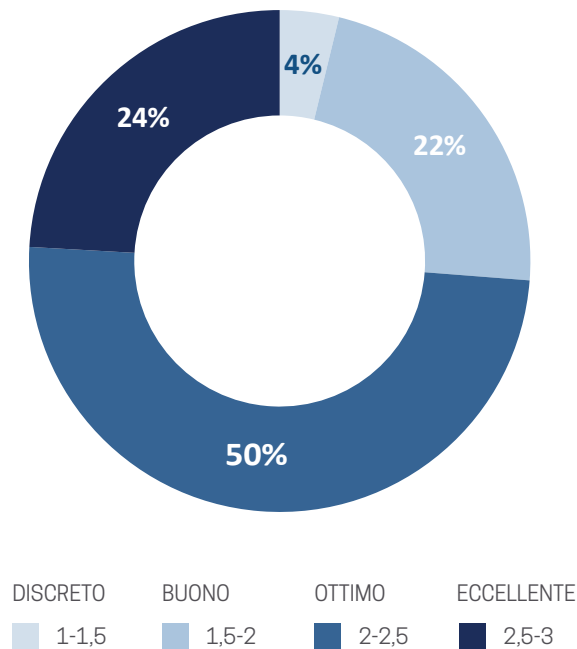
La lieve flessione delle masse classificate Art. 8 risente del ciclo di vita dei prodotti in gestione (es. vendite frazionate) ed alle strategie perseguite su alcuni nuovi FIA che non sono stati strutturati direttamente dalla SGR (trasferimenti).

ESG Score

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

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

DISTRIBUZIONE ESG SCORE PER OMV 2023



ESG SCORE FRAMEWORK

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

Rating GRESB

La SGR ha deciso di **aderire al rating di valutazione GRESB con i propri FIA ex Art. 8 della SFDR, al fine di rafforzare la valutazione dei parametri ESG attraverso l'emissione di un rating da parte di un soggetto terzo indipendente**, che esamina e confronta il grado di maturità nella gestione dei parametri ESG dei FIA e della SGR a livello nazionale, europeo e mondiale.

L'interazione con l'organismo e l'inserimento nel *network* GRESB favoriscono il costante rafforzamento della strategia di sostenibilità aziendale e dei FIA.

La SGR beneficia, infatti, dei risultati delle valutazioni e del *benchmark* GRESB per calibrare la propria strategia ESG e le azioni sui FIA, aggiungendo valore agli stessi.

Il perimetro di partecipazione al GRESB è definito anno per anno sulla base della strategia dei FIA e degli obiettivi di classificazione ai sensi della normativa SFDR.

Nel 2023 hanno partecipato al GRESB n. 17 FIA, di cui 2 con doppia valutazione (Performance e Development).

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

MANAGEMENT
Score

29 su 30

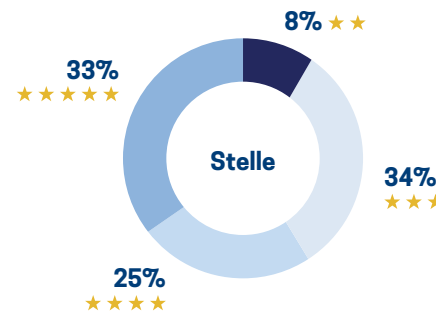
DEVELOPMENT
Score

100% > 73

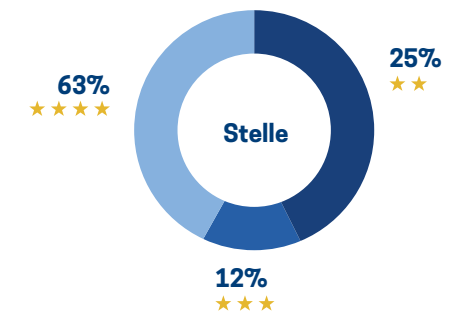
PERFORMANCE
Score

100% > 73

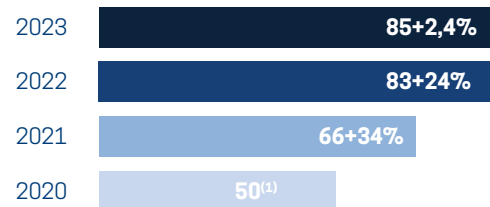
Rating FIA Development 2023



Rating FIA Performance 2023

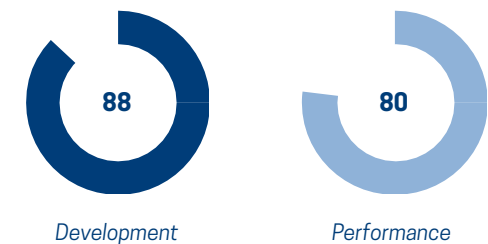


Performance media e crescita per anni



(1) Media 2020 calcolata su 2 FIA partecipanti.

Performance media scoring 2023



Social Score



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

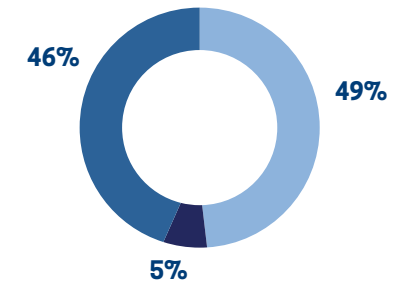
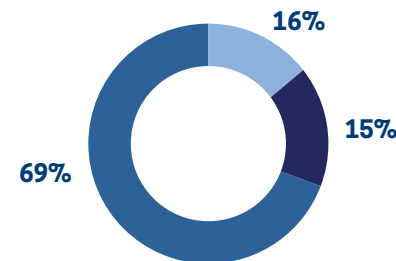
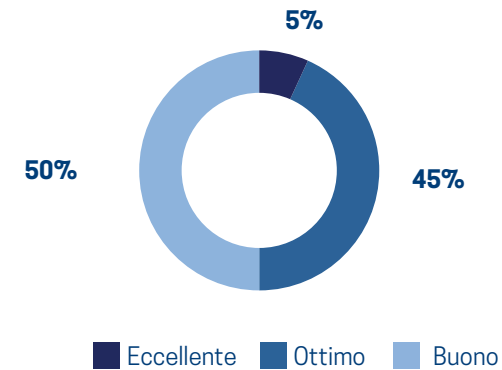
- il **Contest Score** restituisce un valore sociale acquisito
- mentre il **Building Score** segnala la capacità di creare nuovo valore sociale

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

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

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

SOCIAL SCORE



Certificazioni Immobiliari

CERTIFICAZIONI AMBIENTALI

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

Sul Totale OMV
>5 miliardi €
~43 %
79 Immobili



CERTIFICAZIONI SOCIALI

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

Sul Totale OMV
>1,5 miliardi €
~13%
6 Immobili



53 Immobili certificati
LEED e/o BREEAM
e/o GREENPASS

31 Immobili
pre-certificati
LEED e BREEAM

2 Immobili
certificati
WELL e FitWel

4 Immobili
pre-certificati
WELL e FitWel

CERTIFICAZIONI TECNOLOGICHE

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

Sul Totale OMV
~1 miliardo €
~8%
3 Immobili

1 Immobili
pre-certificati
WIRED

2 Immobili
certificati
WIRED



Nota: il numero degli asset ed il valore OMV indicati nelle pagine "Highlights" è calcolato conteggiando gli asset con più certificazioni una sola volta.

Engagement dei tenant

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

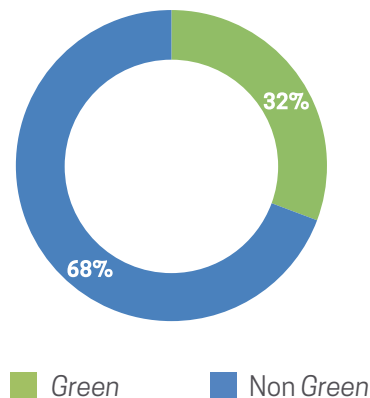
Sono stati attivati molti canali per la sensibilizzazione di tutti gli *stakeholder* coinvolti nella filiera del *business* aziendale: in modo particolare nei confronti degli **inquilini il cui coinvolgimento risulta fondamentale ai fini della raccolta dei dati necessari al monitoraggio dei consumi,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

GREEN LEASE

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

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

Nel 2023 la SGR ha registrato un tasso di Green Lease del 32% sui contratti attivi nei FIA Art. 8.

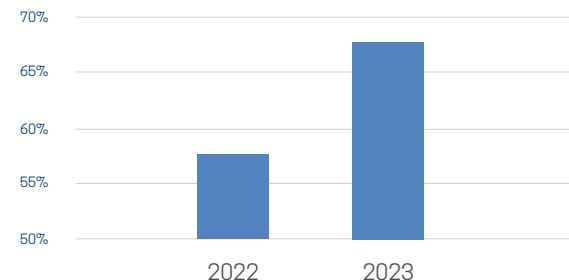


SURVEY TENANT

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

Nel 2023 la SGR ha registrato un tasso di risposta del 67,6% dei partecipanti, contro il 57% del 2022.

La media totale delle risposte è pari a 6,98 e denota una percezione generale neutra, inferiore rispetto al 2022. In particolare, le domande relative all'attività connesse ai servizi di *Property* e *Facility Management* hanno ottenuto risultati peggiori rispetto alle domande sulle attività svolte dalla SGR, evidenziando la necessità di inserire le tematiche ESG nei contratti di *outsourcing* e ai relativi SLA, obiettivo già inserito nel Piano di Azione ESG della SGR.



Capex ESG

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

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

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

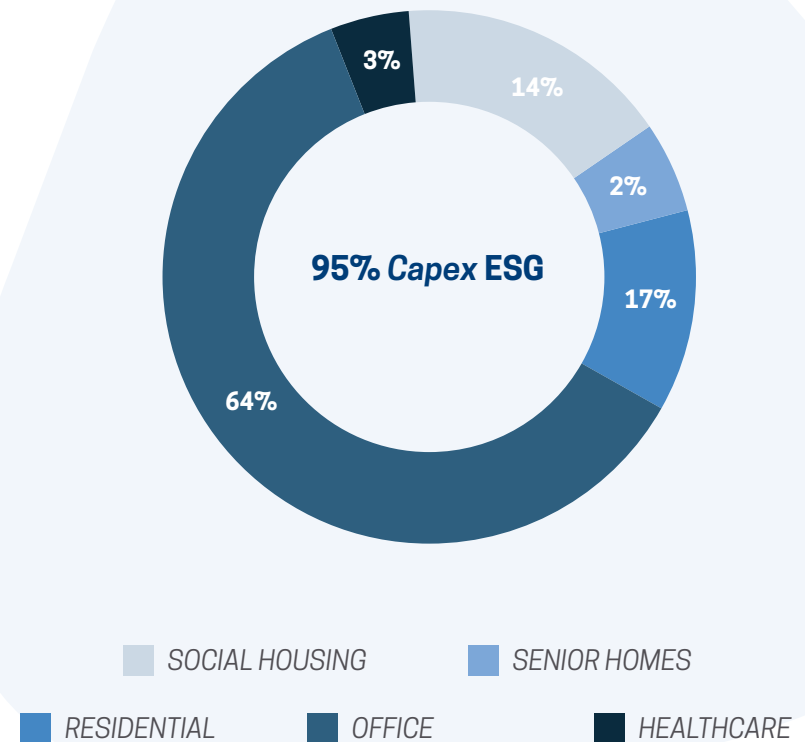
CAPEX⁽¹⁾ ESG dei soli FIA Art. 8

666 mln € di CAPEX

633 mln € di CAPEX ESG

CAPEX⁽¹⁾ effettuate al 31.12.2023

CAPEX PER ASSET CLASS - FIA ART. 8



Green Loan



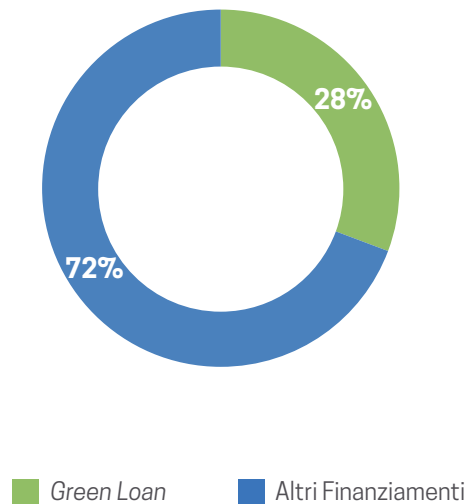
La SGR pone tra i suoi obiettivi il miglioramento progressivo della struttura finanziaria dei FIA in gestione attraverso un incremento progressivo del **ricorso a finanziamenti green (c.d. Green Loan)**.

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

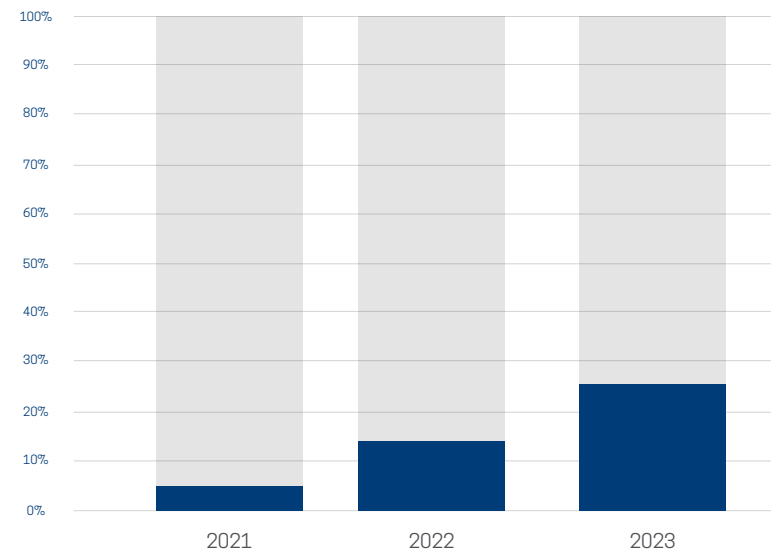
La SGR ha continuato nell'attività di graduale implementazione dei *Green Loan*, **al 2023 risultano stipulati 6 Green Loan su 33 finanziamenti attivi, pari al 28% del totale**.

% GREEN LOAN SUL TOTALE AL 2023

Oltre 611 Mln di €
di finanziamenti green



CRESCITA DEI GREEN LOAN NELL'ULTIMO TRIENNIO



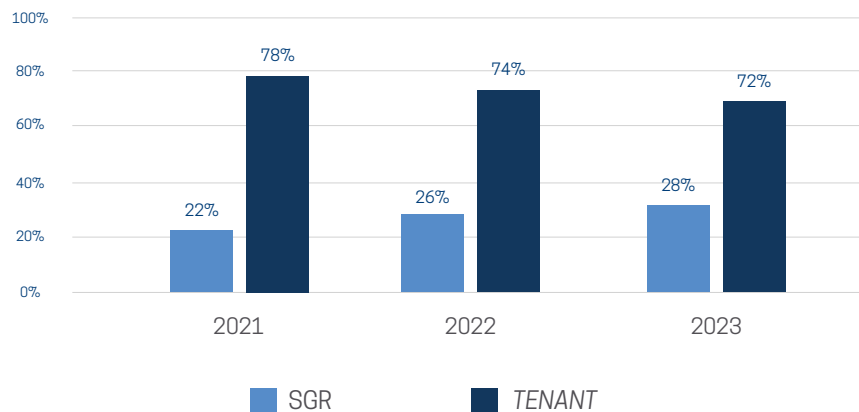
Raccolta consumi

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

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

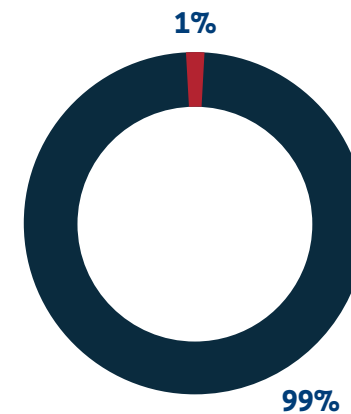
Nonostante le difficoltà nel reperimento dei dati di esclusivo possesso dei *tenant*, anche grazie al rafforzamento delle strutture operative e all'impiego di appositi *tool*, **la SGR riesce a massimizzare la raccolta dei dati, che sono utilizzati anche per la redazione delle Informative SFDR, concorrendo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

PESO CONSUMI ENERGETICI PER COMPETENZA (*Tenant* vs SGR)



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

DATA COVERAGE GENERALE



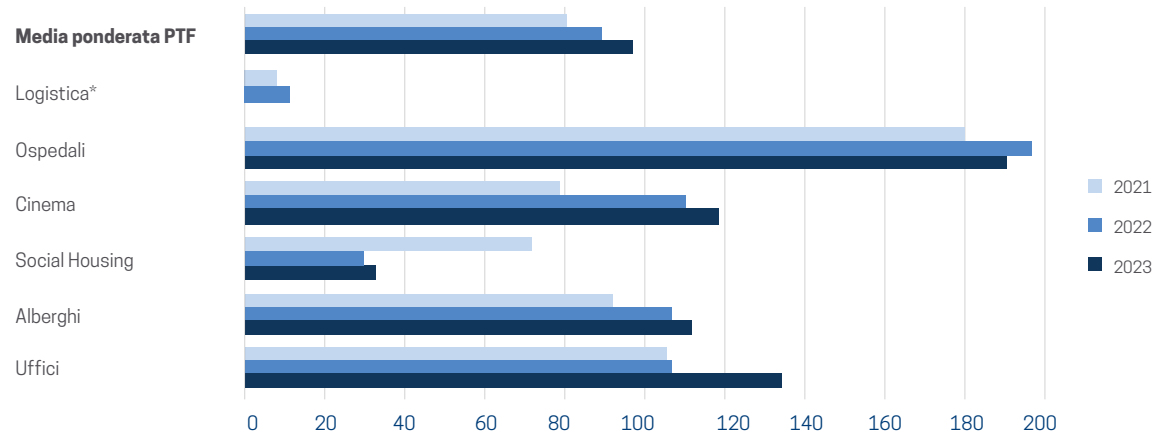
Nel 2023
la raccolta generale dei consumi energetici e idrici ha raggiunto il 99%

■ DATI RACCOLTI ■ DATI MANCANTI

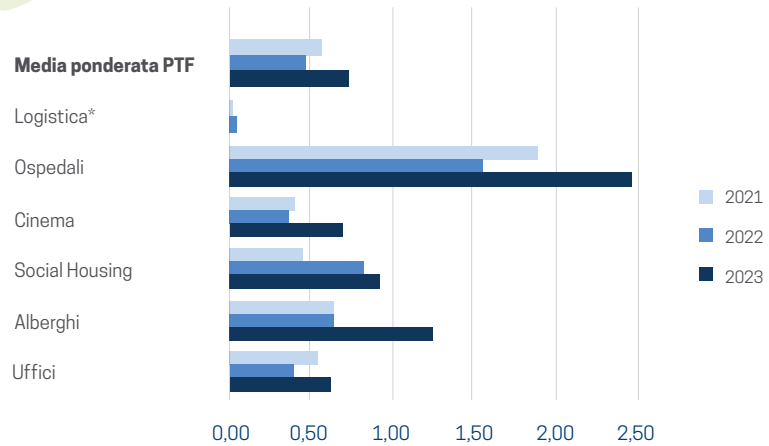
I consumi dei contatori intestati alla SGR sono stati raccolti al 100%, mentre quelli intestati ai conduttori sono stati raccolti al 98%

Consumi FIA Art. 8

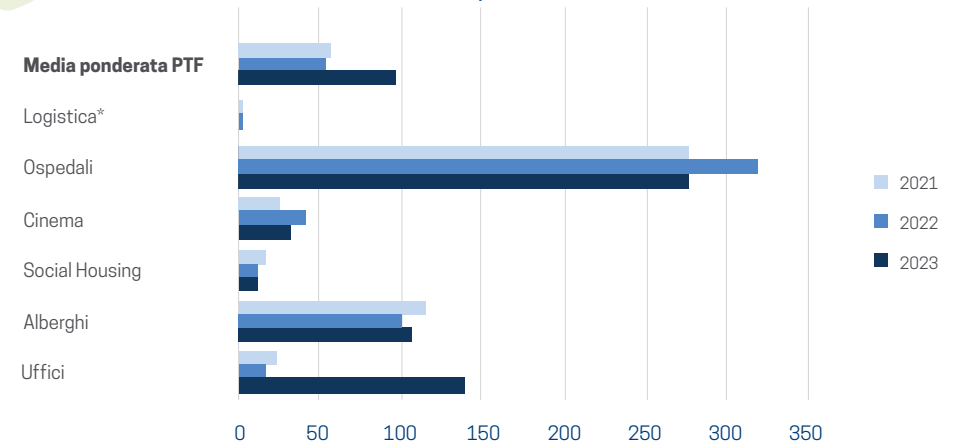
INTENSITÀ CONSUMI ENERGETICI (ELETTRICITÀ, TELERISCALDAMENTO, PRODUZIONE FOTOVOLTAICO) IN KWH/M²



INTENSITÀ CONSUMI IDRICI IN M³



INTENSITÀ CONSUMI GAS IN KWH/M²



(*) L'asset class logistica è uscita dal perimetro a causa della difficoltà di reperimento dei consumi da parte dei tenant

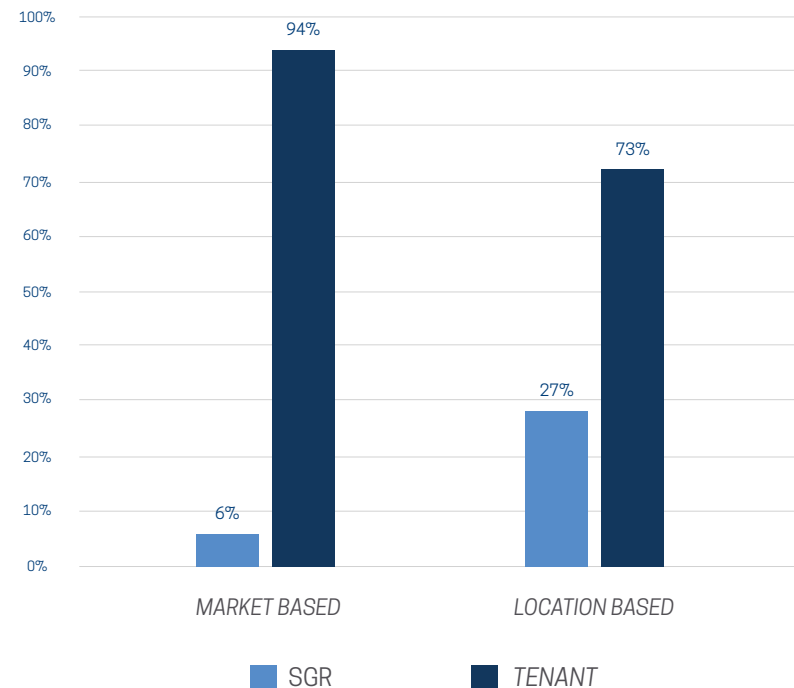
Calcolo emissioni GHG

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

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

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

RIPARTIZIONE DELLE EMISSIONI 2023 PER COMPETENZA (Tenant vs SGR)

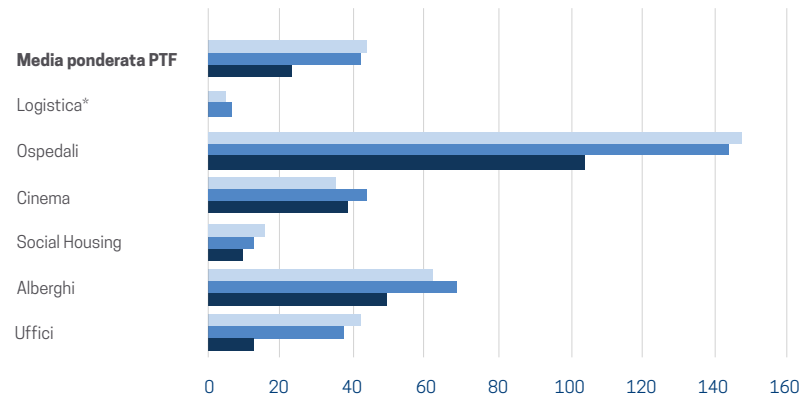


Le emissioni GHG sono calcolate in base agli **Scope 1, 2 e 3** come definiti dal **GHG Protocol**, secondo cui le emissioni derivanti dal consumo di energia in spazi controllati dal proprietario sono classificate come **Scope 1 o 2**, mentre le emissioni derivanti dal consumo di energia in spazi controllati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

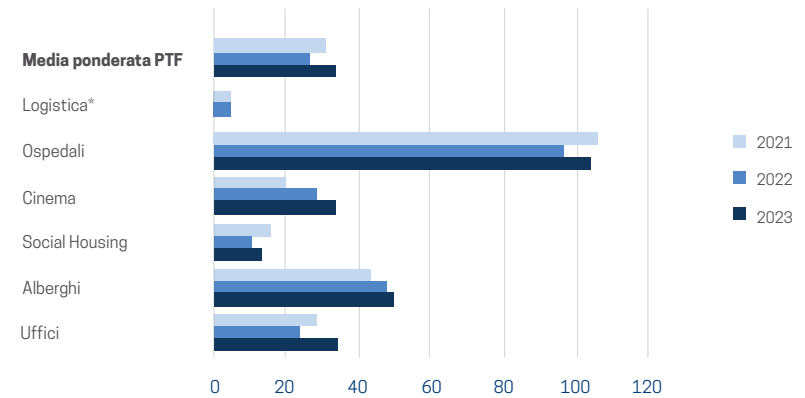
Energia da cui derivano le emissioni	Controllo esercitato dal proprietario/conduttore	Scope GHG Protocol
Gas	Proprietario (DeA)	Scope 1
Teleriscaldamento e/o Teleraffrescamento	Proprietario (DeA)	Scope 2
Elettricità	Proprietario (DeA)	Scope 2
Gas	Conduttore	Scope 3
Teleriscaldamento e/o Teleraffrescamento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

Emissioni GHG

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



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



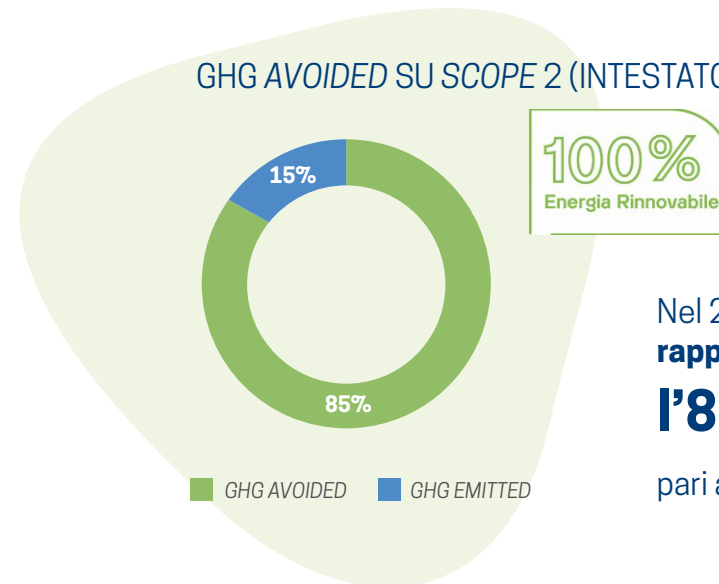
ACQUISTO DI CERTIFICATI DI GARANZIA DI ORIGINE (GO)

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

Tale impegno permette alla SGR di azzerare le emissioni degli immobili gestiti dai FIA Art. 8 e delle proprie sedi. Inoltre la SGR alimenta virtuosamente il mercato europeo delle energie rinnovabili, chiamato a compensare le richieste da parte degli utenti finali.

(*) L'asset class logistica è uscita dal perimetro a causa della difficoltà di reperimento dei consumi da parte dei tenant

GHG AVOIDED SU SCOPE 2 (INTESTATO SGR)



Nel 2023 le **GHG AVOIDED** rappresentano **l'85% sul totale** pari a **4.407 ton CO₂**



4

NEXT STEPS

Next steps

Il 2023 ha visto la definizione di un nuovo Piano di Azione ESG con obiettivi al 2025, armonizzato con quello presentato alle Autorità di Vigilanza sulla gestione dei Rischi di Sostenibilità, che punta principalmente al rafforzamento delle metriche di sostenibilità, anche sulla base degli *standard* che si stanno affermando sul mercato finanziario e immobiliare, e sul consolidamento dei processi, delle attività e dei sistemi implementati, soprattutto per quanto attiene alla raccolta e all'analisi dei dati inerenti ai fattori ESG, aumentandone progressivamente la qualità e la profondità storica.

L'impegno assunto nell'*engagement* della filiera, ed in particolare degli *outsourcer* di *property* e *facility management*, è uno dei principali obiettivi del nuovo Piano di Azione ESG che pone come obiettivo l'inserimento di apposite metriche e SLA in materia di sostenibilità nei contratti esistenti, oltre che in quelli nuovi che verranno sottoscritti.

La SGR è inoltre attiva sui tavoli di Assoimmobiliare indetti nel 2023 mettendo la propria esperienza al servizio del mercato contribuendo a definire ed armonizzare le metodologie, anche di calcolo, dei KPI al fine di garantire la confrontabilità dei dati che il mercato di riferimento italiano utilizza per informare gli *stakeholder* interessati.

Inoltre, la SGR, attraverso il Gruppo De Agostini, sta già lavorando alla definizione del *framework* di rendicontazione integrata sulla sostenibilità, ai sensi della *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), nel contesto del Bilancio consolidato della Capogruppo.

Gli obiettivi principali corporate e di prodotto sono riconducibili principalmente a:

- ottenimento della Certificazione UNI PDR 125 da parte della SGR, dimostrando l'impegno nei confronti dei temi della Diversità, Equità ed Inclusione (DEI);
- continuo incremento della percentuale di *AUM* classificato ai sensi dell'Art. 8 della SFDR, con riguardo anche a prodotti istituiti in tempi non recenti;
- rafforzamento della valutazione rischi di sostenibilità adottati anche attraverso la più puntuale definizione di *benchmark* nazionali, al momento ancora in corso di definizione;
- ottimizzazione delle attività di raccolta dei dati dei consumi, anche grazie al collegamento con i sistemi elettronici presenti negli *asset* nuovi o riqualificati;
- consolidamento del contributo attivo a studi e ricerche attraverso la collaborazione con le Università ed associazioni di categoria, anche internazionali;
- partecipazione a *rating* e *benchmark* riconosciuti dal mercato, per assicurare valutazioni terze indipendenti che attestino oggettivamente i risultati ottenuti.



Contatti

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



esgmanagement-re@deacapital.com