

Il nostro percorso verso la sostenibilità

DeA Capital Real Estate SGR



ESG REPORT 2022

HIGHLIGHTS

- Lettera dell'Amministratore Delegato 2
- Lettera della Responsabile ESG Management 3
- Il nostro percorso verso la sostenibilità**
- ESG Highlights 4
- Il gruppo De Agostini 5
- La Piattaforma DeA Capital 6
- DeA Capital Real Estate in sintesi 7
- I nostri investitori 8



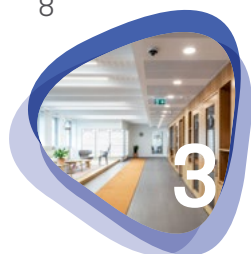
UN'AZIENDA RESPONSABILE

- Gli Organi di Governance 11
- I Comitati endoconsiliari 12
- La struttura organizzativa 13
- Ruoli e responsabilità ESG 14
- Governance ed etica del business 15
- L'impatto ambientale societario 16
- Persone, welfare e formazione 17
- Un gruppo responsabile 20



IL NOSTRO FRAMEWORK ESG

- I principi adottati 23
- Strategie e obiettivi ESG 25
- Le esclusioni 26
- Il contributo agli SDGs 27
- L'approccio metodologico 28
- Il Tool ESGM 29
- Il framework sociale 30
- La gestione dei rischi 32



LA SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

- Introduzione 35
- Highlights ESG dei Fondi 36
- Il Rating GRESB 37
- Certificazioni immobiliari 38
- L'approccio nella gestione 40
- Le performance dei FIA Art. 8 42



NEXT STEPS

- Next steps 62

Lettera dell'Amministratore Delegato

Cari stakeholders, cari lettori,

ho il piacere di introdurre questo nostro secondo ESG **Report per l'anno 2022 che rappresenta un ulteriore elemento di sviluppo rispetto al primo report dello scorso anno** e la testimonianza concreta di come le tematiche ESG siano oggi a tutti gli effetti parte integrante del nostro modello di business.

Il 2022 doveva essere l'anno della ripresa dopo il terribile biennio del Covid e invece è stato drammaticamente segnato dallo scoppio della guerra Russia-Ucraina, che ha nuovamente disarticolato il quadro macroeconomico, provocando una serie di conseguenze che impiegheremo anni a metabolizzare.

Siamo così passati dagli spaventosi crolli del PIL causati dal Covid, ad una congiuntura caratterizzata da economia di guerra, con inflazione a doppia cifra, aumento dei tassi di interesse, varo di sanzioni, aumento delle materie prime di ogni tipo, dai metalli al grano e soprattutto il vertiginoso aumento del costo dell'energia.

Questo quadro economico ha naturalmente avuto impatti diretti sul nostro mercato che ha subito un vero e proprio contraccolpo dovuto all'immediata carenza di materie prime necessarie allo sviluppo dei grandi progetti immobiliari, all'aumento dei costi della logistica, ad una crisi di forniture che ha innescato un generale abbassamento dell'offerta.

Dunque, un 2022 fortemente dominato dall'incertezza, sia sui prezzi che sull'approvvigionamento di risorse.

Esattamente l'opposto di quanto richiesto dagli investitori di tutto il mondo che, al contrario, ricercano stabilità. In Europa abbiamo ovviato a questo deficit di offerta, trovando altri fornitori, risparmiando sui consumi energetici anche grazie ad un inverno mite, ma ancora oggi abbiamo i prezzi di energia e gas doppi rispetto allo scorso anno.

Purtuttavia il nostro 2022 è stato l'ennesimo anno di crescita: nelle acquisizioni (abbiamo comprato asset per un valore intorno ai 770 milioni di euro), **nelle vendite** (quasi 1 miliardo di euro), **facendo segnare un'operatività complessiva di quasi 2 miliardi e distribuendo proventi e rimborsi ai nostri investitori per oltre 620 milioni di euro.**

DeA Capital Real Estate SGR è oggi un asset manager il cui mercato di riferimento è quello europeo. Più della metà del capitale investito nelle nostre operazioni è di provenienza estera. Siamo già operativi in Europa con quattro società a marchio DeA Capital Real Estate, in Francia, Penisola Iberica, Polonia e Germania.

L'obiettivo di lungo periodo degli accordi di Parigi è quello di contenere l'aumento della temperatura media globale ben al di sotto della soglia di 2°C poiché questo ridurrebbe sostanzialmente i rischi e gli effetti dei cambiamenti climatici.

Sono sempre stato un assertore convinto dell'innovazione, che ritengo sia la strada maestra per lo sviluppo del nostro business e l'unica soluzione percorribile nella riduzione di emissioni inquinanti.

Per questo che sono convinto che sarà necessaria una transizione ecologica, ma anche sociale, all'insegna della continua innovazione, che tuttavia dovrà richiedere un intervento massiccio di tutti gli attori del ciclo economico, essere socialmente equilibrata ed equa, ma soprattutto garantire e preservare la competitività della nostra economia.


Emanuele Caniggia
Amministratore Delegato



Lettera della Responsabile ESG Management

Attraverso questo secondo Report ESG, DeA Capital Real Estate SGR, unitamente al gruppo di appartenenza, intende rappresentare al mercato i progressi del percorso intrapreso ed in costante evoluzione, già a partire dal 2019, verso obiettivi societari e di business sempre più sostenibili.

In quest'ottica auspichiamo che il Report del 2022 evidenzi non solo gli obiettivi raggiunti ed i miglioramenti ottenuti, ma anche fornisca informazioni di confronto con i risultati degli anni passati.

In un momento in cui il mercato non ha ancora definito metriche univoche, in particolar modo in riferimento ai prodotti, è nostra convinzione che le reportistiche annuali debbano mostrare, ove possibile, l'andamento dei KPI ESG selezionati e monitorati dalle aziende stesse.

Nel 2022 ci siamo concentrati in modo particolare sul rafforzamento delle metriche e delle analisi dei nostri Fondi e dei relativi asset; grazie anche ad un maggiore grado di maturità e di consapevolezza delle nuove norme, siamo riusciti a rafforzare le metodologie e gli strumenti di valutazione.

Abbiamo, inoltre, continuato con il nostro piano di graduale incremento dei Fondi e degli asset da analizzare e classificare secondo le metriche definite dalla SFDR, normativa per noi primaria.

Abbiamo raggiunto l'obiettivo fissato per il 2022, con circa un terzo del nostro patrimonio monitorato e gestito rispettivamente attraverso metriche e caratteristiche ESG.

Questo dato, per una SGR che gestisce prodotti istituiti nei precedenti 15/18 anni, quale DeA RE, dimostra il nostro forte impegno di valorizzazione del patrimonio immobiliare e dei prodotti gestiti, indipendentemente dalla data di strutturazione ed avvio, anche nell'ottica di garantire il più possibile il mantenimento di valore degli asset, in linea con le richieste del mercato.

Come affermo sempre, la strada è ancora lunga e i nostri obiettivi, ricalibrati periodicamente unitamente al nostro piano strategico, devono puntare ad alzare il livello qualitativo e quantitativo da raggiungere, in un'ottica di miglioramento continuo.

Il percorso verso la sostenibilità non si deve mai arrestare ma garantire traguardi ed aspirazioni sempre più ambiziosi: lo dobbiamo a noi stessi, alle nuove generazioni ed a questa meravigliosa terra che ci ospita.



Anna Maria Pacini
Responsabile 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) 2022/1288 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.

ESG Highlights



21 FIA sono classificati ai sensi dell'Art. 8 della SFDR - € 3.661 mld di valore pari al 32% del totale OMV gestito



17 FIA con un rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) - € 3.201 mld di valore pari al 28% del totale OMV



Circa € 4,4 mld di valore, pari al 38% del totale OMV, ha ottenuto o sta ottenendo certificazioni immobiliari (LEED, BREEAM, WELL e Wired)



89% 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)**



59% di genere femminile tra i dipendenti, di cui il 22% in ruoli dirigenziali e manageriali



Il Gender Pay Gap per il genere femminile è complessivamente pari a **-27%**



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



5 dei 21 FIA classificati Art. 8 della SFDR investono in Affordable housing (famiglie in grave 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 individuato e formato un consigliere "ESG Expert"



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

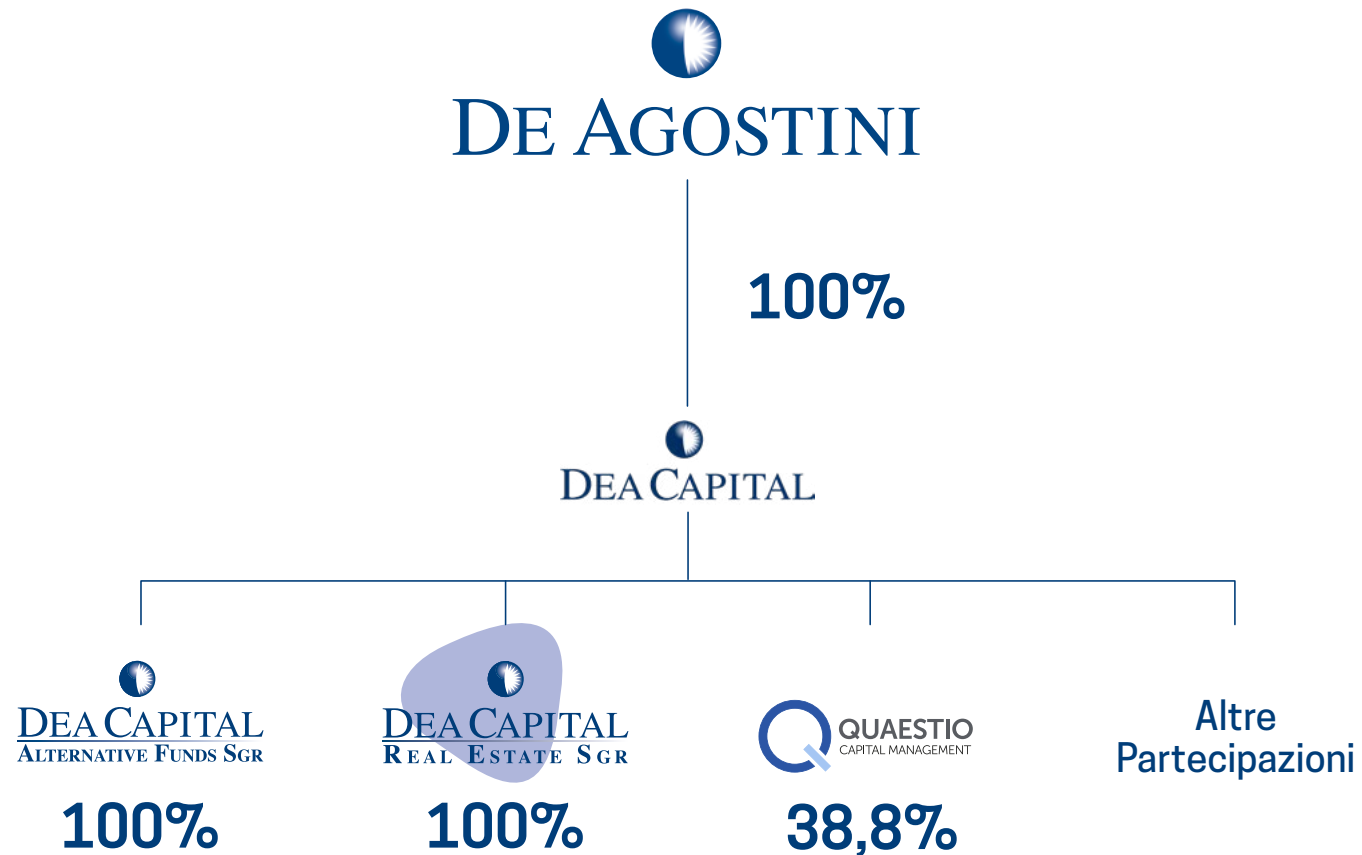


Il 38% dei partecipanti al piano MBO ha obiettivi ESG con un peso tra il 70% e il 12%



DeA RE è firmataria dei **PRI**, membro del **Forum per la Finanza Sostenibile** e persegue i principi identificati dall'**UNGC**

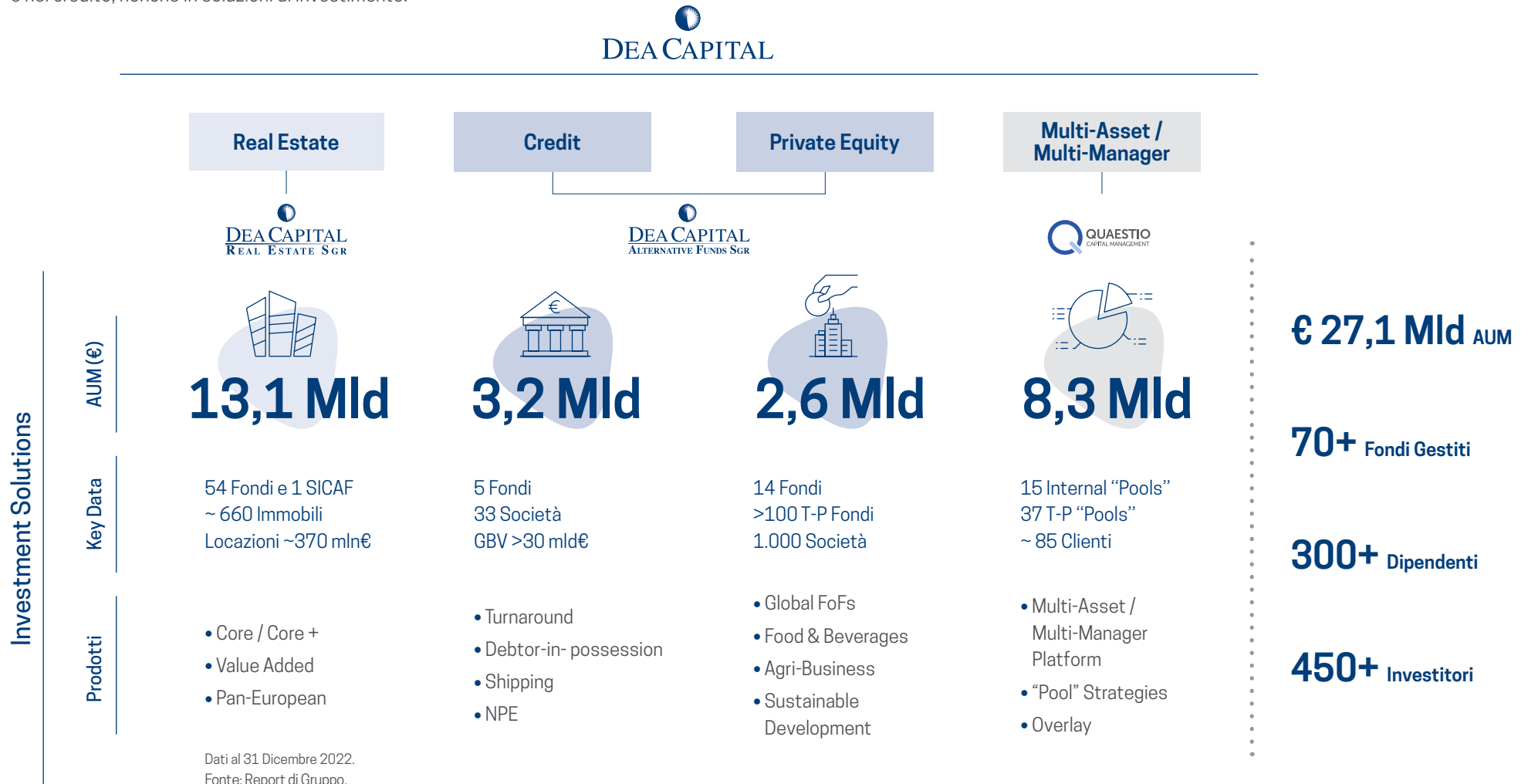
Il gruppo De Agostini



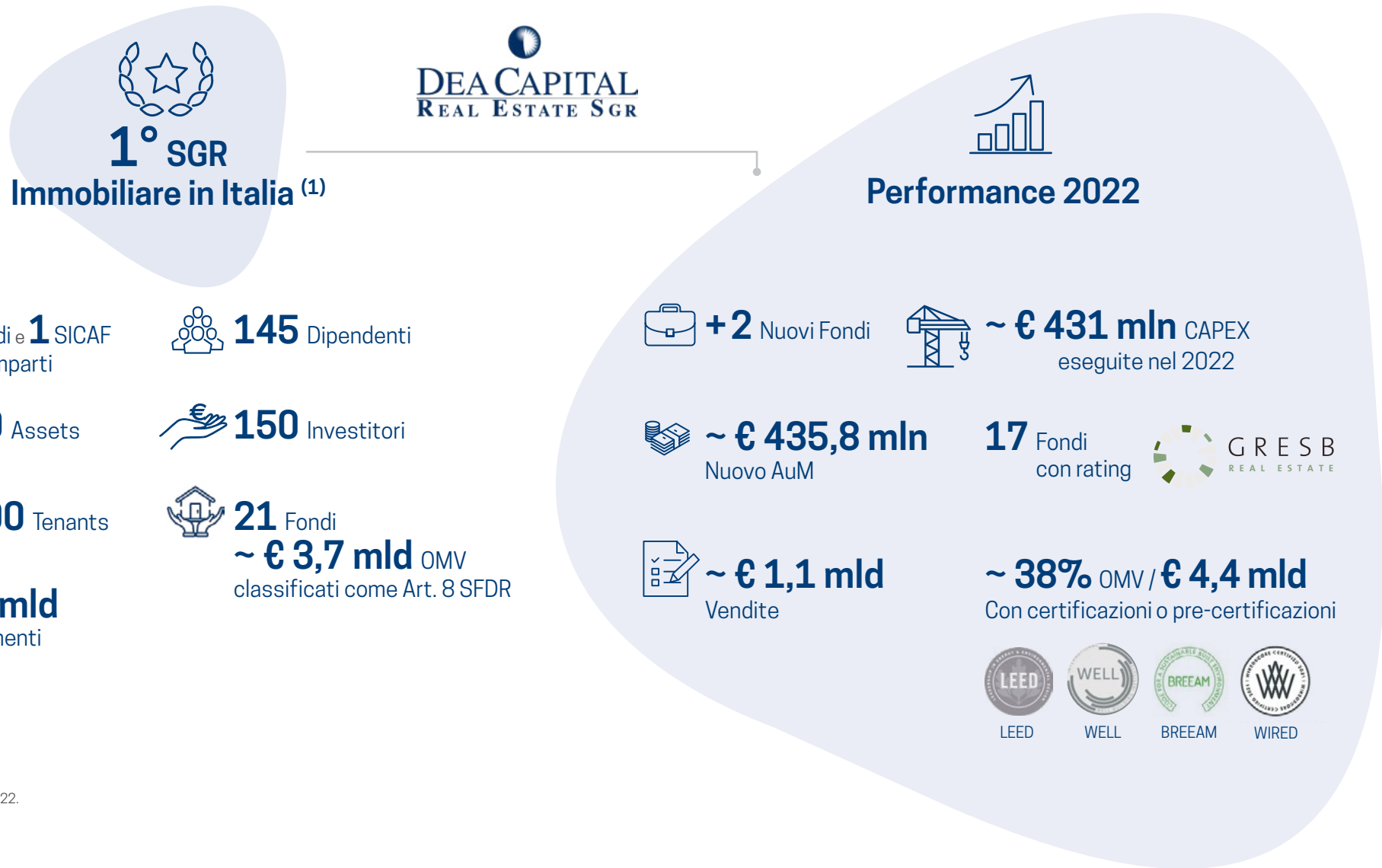
Fonte: Report di Gruppo

La Piattaforma DeA Capital

DeA Capital è il principale gestore italiano indipendente di asset alternativi con € 27,1 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) Dati al 31 dicembre 2022.

I nostri investitori

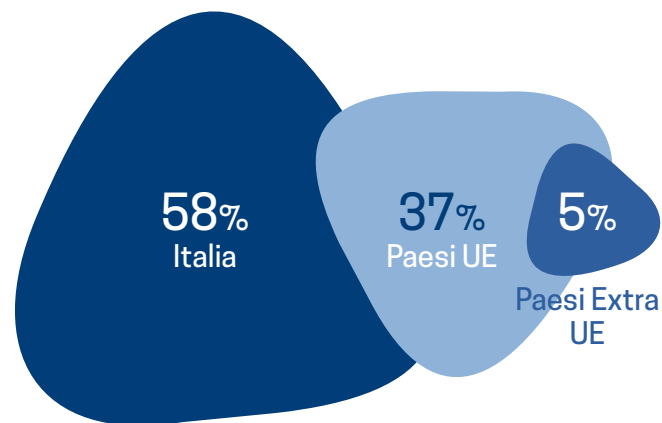
Storicamente DeA Capital RE si è rivolta in prevalenza agli investitori italiani sia istituzionali che di alto profilo (es. Fondazioni e Casse di previdenza), che ancora oggi rappresentano la larga maggioranza dei sottoscrittori dei FIA in gestione. Negli anni più recenti la SGR, anche grazie alle evoluzioni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

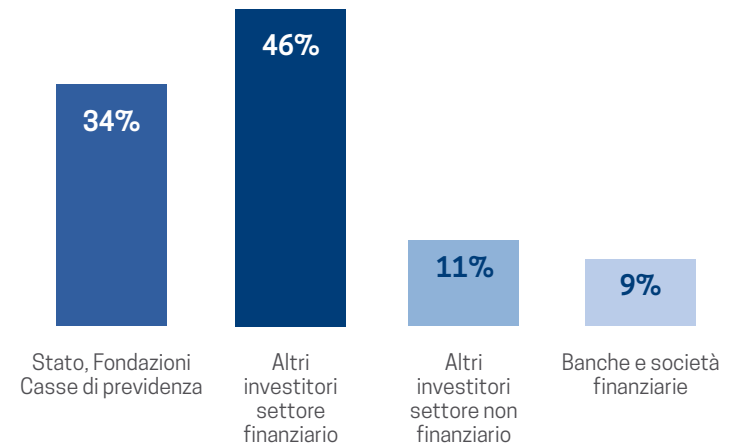
DeA Capital RE ha tra i suoi obiettivi l'engagement attivo dei propri sottoscrittori, parte sempre più integrante del nostro dialogo con gli investitori sono i temi legati alla sostenibilità ed ai fattori ESG che sono tenuti in considerazione, con modalità differenziate in base al prodotto, per tutte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

- Gli Organi di Governance 11
- I Comitati endoconsiliari 12
- La struttura organizzativa 13
- Ruoli e responsabilità ESG 14
- Governance ed etica del business 15
- L'impatto ambientale societario 16
- Persone, welfare e formazione 17
- Un gruppo responsabile 20

Gli 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 <i>Most senior decision-maker on ESG</i>
Manolo Santilli	Consigliere
Stefania Boroli	Consigliere <i>ESG Expert</i>
Lidia Caldarola	Consigliere Indipendente
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	Sindaco Effettivo
Annamaria Esposito Abate	Sindaco Effettivo

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'OdV 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



A 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, il Consigliere ESG Expert ha ottenuto una formazione specifica in "Business Sustainability".

Per garantire comportamenti etici, rispetto delle leggi e affidabilità complessiva della Società, DeA Capital Real Estate SGR **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;



- pubblica 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.

I 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.

Si esprime inoltre su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi di competenza del Consiglio di Amministrazione.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Lidia Caldarola	Consigliere Indipendente
Gianandrea Perco	Consigliere

Comitato Remunerazioni

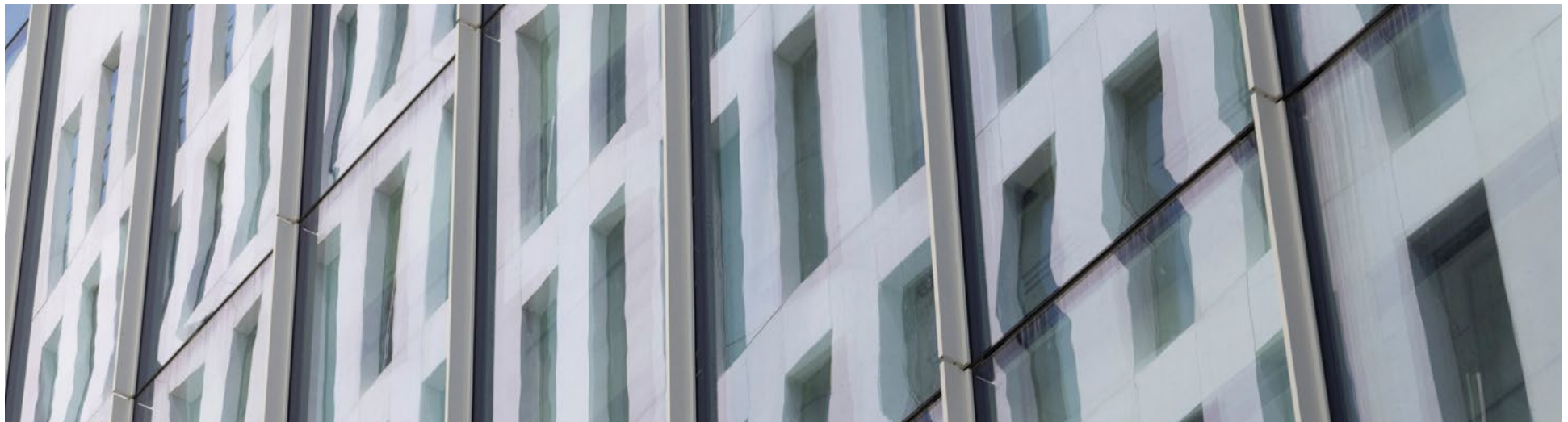
Il Comitato per la Remunerazione - composto da 3 amministratori di cui 2 indipendenti - assiste il Consiglio di Amministrazione in merito alle politiche di remunerazione e incentivazione adottate dalla Società. In tale contesto, esamina e formula proposte e raccomandazioni generali in relazione ai sistemi 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.

Gianluca Grea	Presidente Indipendente
Lidia Caldarola	Consigliere Indipendente
Manolo Santilli	Consigliere

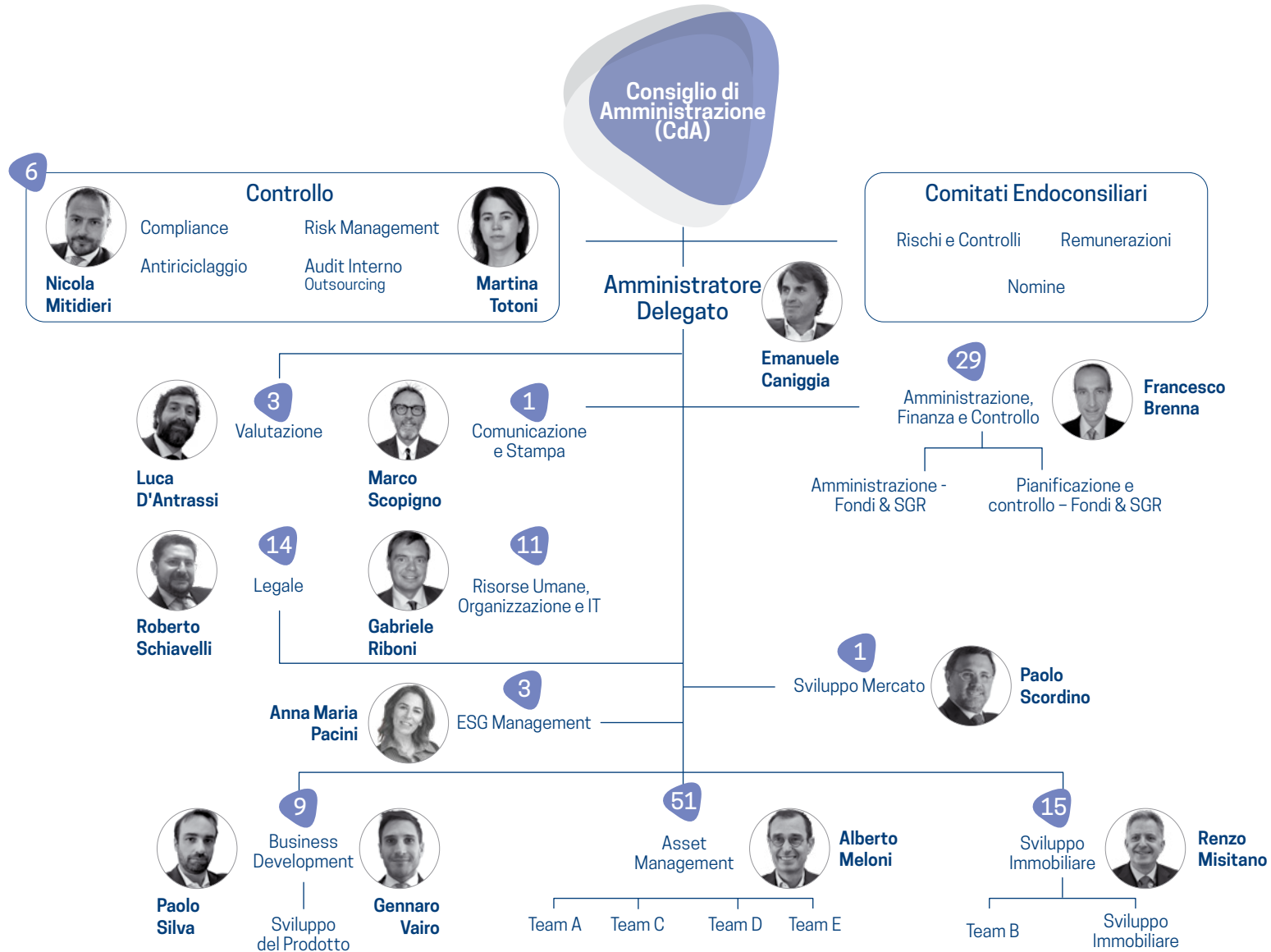
Comitato Nomine

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.

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



La struttura organizzativa



Ruoli e responsabilità ESG

DeA Capital RE estende la **governance dei rischi di sostenibilità e responsabilità sociale 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, 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 *stakeholders* 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.
- In coordinamento con le Direzioni/Funzioni di business, propone la classificazione dei prodotti ai sensi della SFDR, coordina la raccolta dei dati e redige la reportistica periodica sui temi ESG prevista dalla Normativa Interna ed esterna.

Responsabile della Funzione Comunicazione e Stampa

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

Il Direttore Asset Management, il Direttore Sviluppo Immobiliare e i Responsabili della Funzione Business Development sottopongono la proposta di 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.

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 ed al terrorismo.

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, anche in forma anonima, eventuali segnalazioni** 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 & 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 e Cybersecurity**

L'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 2022 rileva per il 70%, rispetto al 52% dello 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 di Milano e Roma

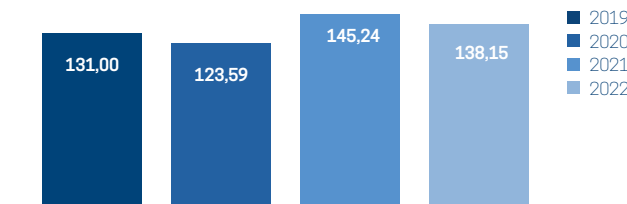
Dal 2021, per i suoi edifici di Milano e Roma, DeA Capital RE ha firmato un contratto per la fornitura del 100% di energia elettrica da fonti rinnovabili.

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.

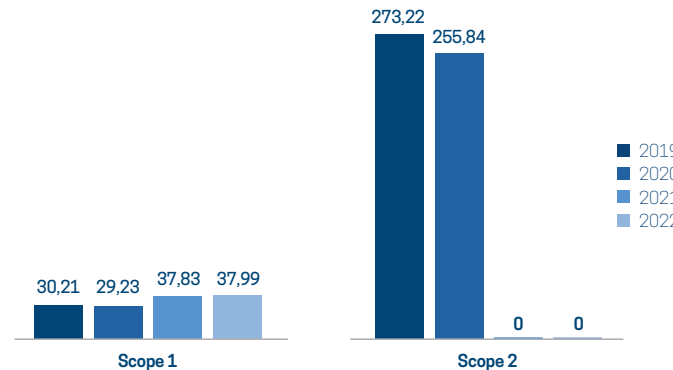
Il risultato delle attività di monitoraggio dei consumi delle sedi del 2022 evidenzia:

- i) una **riduzione dei consumi di elettricità** (utilizzati anche per la gestione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento) anche dovuta all'obbligo normativo di abbassamento di due gradi del riscaldamento per l'esercizio 2022/2023;
- ii) **un consumo di gas sostanzialmente in linea con il 2021** (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 2021 e il 2022 sono pari a 0 ed hanno consentito alla SGR di evitare emissioni per 291,30 tCO₂ eq nel 2021 e 271,72 tCO₂ eq nel 2022. In particolare, **dal 1° gennaio 2021 le emissioni sono annullate grazie all'acquisto di energia GO** (con garanzia d'origine).

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.

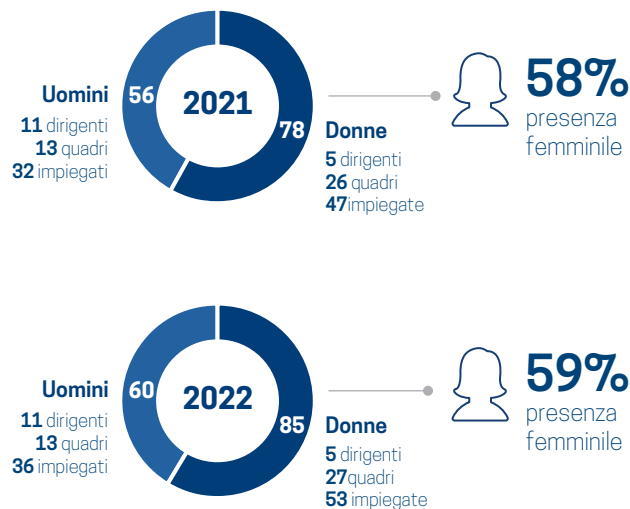
Persone, welfare e formazione

DeA Capital RE è consapevole che la sostenibilità e la crescita della Società 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.

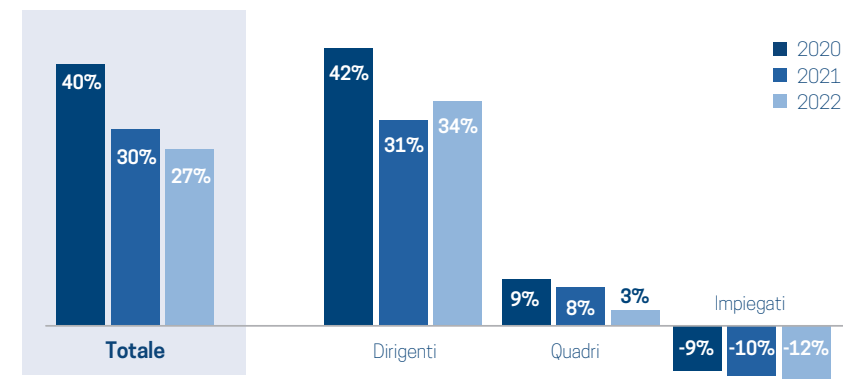
Per questo motivo la **SGR profonde da sempre grande impegno nell'attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni per crescere dal punto di vista personale e professionale**, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e dinamico, che tuteli il benessere dell'individuo 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 2022, DeA Capital RE occupa 145 dipendenti, con professionalità e competenze variegata e un adeguato mix sia sotto il profilo generazionale sia in termini di diversità di genere. Al riguardo si evidenzia che la **presenza femminile complessiva** in DeA Capital RE si **attesta al 59%, apprezzabilmente al di sopra della media del settore finanziario** che, secondo i principali studi di settore, si attesta generalmente al di sotto del 40%, e con un trend crescente rispetto al 58% registrato nel 2021. **Tra le donne in organico, il 38% ricopre una posizione manageriale** (Quadro o Direttore), contro il 40% degli uomini. Sotto il profilo del differenziale retributivo medio tra uomini e donne (c.d. **Gender Pay Gap**), al 31 dicembre 2022, si registra una differenza pari a **circa il 27%, 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 in DeA Capital RE

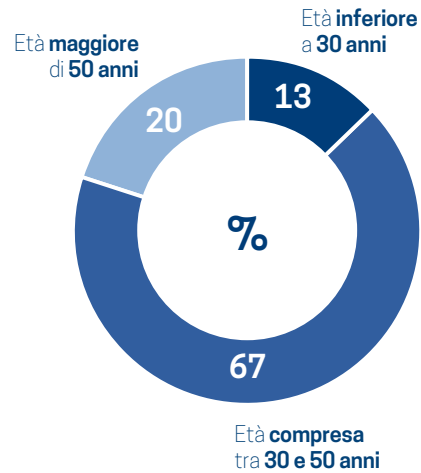


Gender Pay Gap in DeA RE Raffronto uomini vs donne

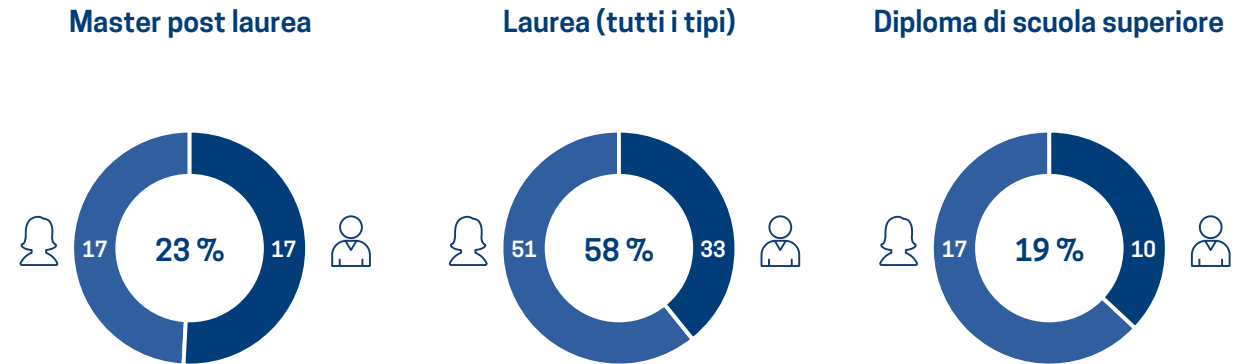


Persone, welfare e formazione

Diversità anagrafica



Background Accademico

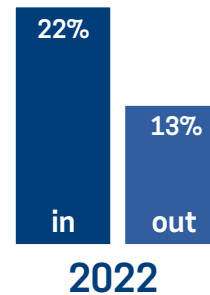


Oltre **80%** dei dipendenti ha almeno una laurea.

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 2022, 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 2022, il 100% dei dipendenti ha un contratto a tempo indeterminato.

Iniziative di welfare

Inoltre, 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.

Persone, welfare e formazione

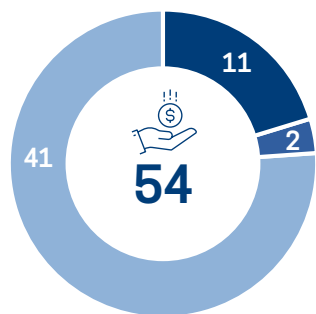
Remunerazione e KPI ESG

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

Al tal fine, nell'ambito del sistema MBO che determina l'assegnazione della remunerazione variabile, il set di obiettivi di tutti i soggetti in grado di incidere sulla performance ESG e sui rischi di sostenibilità della SGR e dei FIA è stato integrato con appositi obiettivi ESG sia qualitativi sia quantitativi, opportunamente declinati in base alle responsabilità assegnate e al ruolo ricoperto.

Con riferimento al 2022, **54 dipendenti su 145, oltre all'Amministratore Delegato sono stati destinatari di obiettivi specifici sui temi ESG** (c.d. MBO ESG).

Dipendenti con MBO ESG



- Livello gerarchico**
- Prima linea di riporto AD (c.d. C-suite level)
 - Funzioni di controllo (riporto al CDA)
 - Oltre la prima linea di riporto AD
- Ruolo**
- Direttore / Responsabile Funzione
 - Responsabile di Funzione
 - Responsabile Funzione / Fund Manager/ ESG Specialist

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**. Nel 2022 i membri dello staff di tutti i livelli hanno ricevuto oltre 28 ore di formazione ESG.

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, sulle Certificazioni immobiliari e sugli investimenti responsabili**.

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 8,4/10, cui corrisponde alla valutazione di "completamente soddisfatto".

Formazione ESG



100%
dei dipendenti con
training ESG nel 2022



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



28 ore
di formazione ai dipendenti



di cui **17** ore, pari al
61% svolte sui 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.

Il Gruppo DeA Capital, anche tramite il Gruppo De Agostini da cui è controllato, 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. Tra le principali iniziative, il sostegno al Museo della Scienza e della Tecnologia "Leonardo da Vinci" di Milano, le attività con l'Università Bocconi, il FAI (Fondo Ambiente Italia) e il Teatro Coccia di Novara. Da segnalare, infine, numerose donazioni a primarie aziende ospedaliere e l'adesione alla "Dichiarazione di Impegno" promossa da Assifero (Associazione Italiana Fondazioni ed Enti Filantropici) sui cambiamenti climatici.

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 **1+1=3**

INSIEME PER UN PROGETTO SOCIALE

Il progetto 1+1=3 è un progetto sociale di Gruppo che nel 2022 è giunto alla sua seconda edizione.

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

Sono stati presentati 27 progetti, di cui 4 da colleghi di De Agostini S.p.A. e del Gruppo De Agostini Editore, 7 da colleghi del Gruppo DeA Capital e 16 da colleghi di IGT Lottery. Si è trattato di proposte tutte interessanti, che ci fanno capire anche lo sforzo che avete fatto quest'anno per identificare le realtà che operano in un settore critico, ma al tempo stesso cruciale, come è quello dell'inserimento lavorativo delle persone fragili.

La Fondazione, dopo attenta valutazione di tutti progetti pervenuti ha premiato per il Gruppo DeA Capital il progetto **Gerla 2.0** che ha proposto inserimenti lavorativi e abilità sociali tramite azioni di agricoltura sociale, dell'Associazione Passi e Crinali (Rho - MI), presentato Carlo Bianchi della società DeA Capital Real Estate, a cui è stato destinato un budget di 30.000 euro.



Un gruppo responsabile



MIP - Dea Capital ESG Talent

A partire dal 2021, Il Gruppo DeA Capital ha avviato una partnership con il MIP Politecnico di Milano Graduate School of Business, finalizzata ad una reciproca **collaborazione in merito al "Master Internazionale in Finanza Sostenibile"** nelle due edizioni degli anni accademici 2021/2022 e 2022/2023.

Nell'ambito di questa iniziativa, DeA Capital assegnerà due borse di studio per l'ammissione al "Master Internazionale in Finanza Sostenibile" nel 2023.

La partnership con il MIP Politecnico di Milano e il coinvolgimento nel Master Internazionale in Finanza Sostenibile rappresenta un'occasione unica per aiutare gli studenti che desiderano affrontare una delle più grandi sfide di tutti i tempi, mettendo le proprie competenze a vantaggio di una causa.

Questa rappresenta un'altra importante opportunità per DeA Capital per confermare il proprio impegno nella promozione dello sviluppo sostenibile.



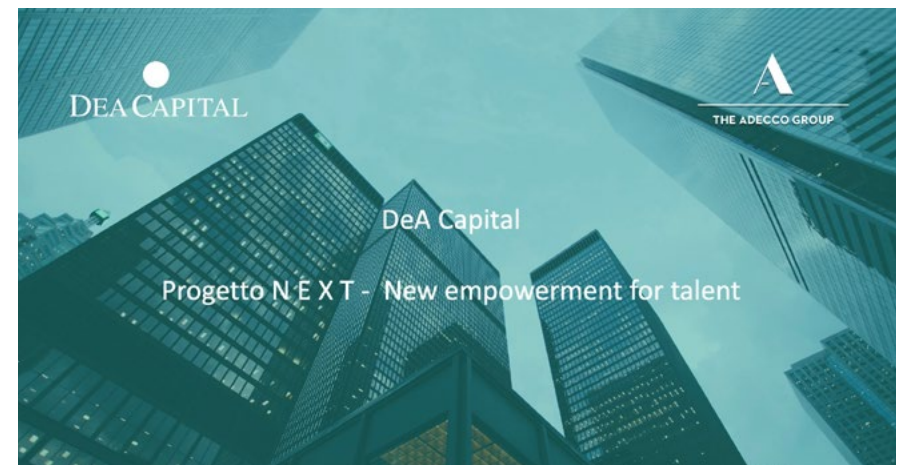
THE ADECCO GROUP

Il Progetto NEXT

DeA Capital Group ha deciso di lanciare, nel corso del 2022, con il supporto di un qualificato partner esterno (The Adecco Group) - il Progetto NEXT (New Empowerment x Talent).

Obiettivo del progetto è, da un lato, **asseverare 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) e, dall'altro, **incoraggiare la consapevolezza delle proprie competenze trasversali, punti di forza e aree di miglioramento**, attraverso una metodologia consolidata e l'utilizzo di strumenti selezionati ad hoc.

Dopo la conclusione del progetto è stata attivata una attività formativa specifica a favore di tutti i partecipanti, finalizzata a sostenere le esigenze di sviluppo emerse.





IL NOSTRO FRAMEWORK ESG

- I principi adottati 23
- Strategie e obiettivi ESG 25
- Le esclusioni 26
- Il contributo agli SDGs 27
- L'approccio metodologico 28
- Il Tool ESGM 29
- Il framework sociale 30
- La gestione dei rischi 32

I 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**.

Ad aprile 2021 la SGR ha sottoscritto il questionario relativo ai dati del 2020, sulla base del nuovo reporting framework aggiornato, i cui risultati sono stati emessi dal PRI ad agosto del 2022.

- 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 2020

Scorecard		
Investment & Stewardship Policy	★★★★☆	71/100 punti
Direct Real Estate	★★★★☆	71/100 punti

I principi adottati



Dal 2022 DeA Capital RE, unitamente al Gruppo, **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.



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.



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.



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.



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**, essendo membro attivo del Forum per la Finanza Sostenibile e dei tavoli di lavoro promossi da Assoimmobiliare sui temi della sostenibilità, della governance e della compliance normativa.



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 in qualità di investitore firmatario degli UN PRI, 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 assets 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.

Le 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;
- ▶ 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.



Il 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'efficientamento energetico delle sedi aziendali di Milano e Roma. Progetti di riqualificazione e aumento della quota di energie rinnovabili nei portafogli immobiliari.
- 8** Dipendenti con contratto di lavoro permanente. Adozione di certificazioni e standard volti a garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro nei progetti immobiliari. Servizi dedicati alla comunità locali.
- 9** Classificazione ai sensi dell'Art.8 o 9 della SFDR dei FIA. Implementazione di strategie ESG per i nuovi prodotti e per i FIA in gestione
- 11** Strategia sociale degli immobili dei portafogli, adozione di certificazioni di benessere e sicurezza degli edifici, opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità.
- 12** 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.
- 13** Riduzione sostanziale del flusso di rifiuti di cantiere attraverso riduzione materie prime, il riciclo e il riuso. Implementazione progressiva di sistemi di gestione (BMS) per monitorare i consumi dei portafogli immobiliari.
- 16** 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).

L'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 ESG Assessment mediante l'impiego appositi driver 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**, attualmente in fase di sviluppo, **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 articolati in funzione della strategia di investimento e delle 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 del Regolamento 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 le regole SFDR.

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



Il 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 ESG, utilizzato in fase di beta test per le informative periodiche ai sensi della SFDR al 31 dicembre 2022, permette l'analisi ed il monitoraggio delle variabili (*driver*) e la definizione dello score dei FIA classificati ex Artt. 8 e 9 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, e abiliterà la raccolta e l'aggiornamento periodico dei dati connessi al profilo ESG degli asset e dei FIA, nonché la valutazione degli stessi tramite un'apposita dashboard ESG.

RACCOLTA DATI

Raccolta/aggiornamento dei dati in coerenza con la classificazione SFDR e le caratteristiche ambientali e/o sociali e gli obiettivi del FIA (es. rating energetico, certificazioni "green" o "social", materiali / criteri di costruzione, CapEx ESG, consumi, scopi sociali, ecc.).

SELEZIONE KPI

Configurazione dei parametri e delle regole per il monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal FIA e, ove previsti, degli obiettivi di investimento sostenibile, 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 (idrici ed energetici)
- 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, etc.)



SOCIALI

- Social housing per nuclei familiari in situazione di disagio economico
- 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
- Context e building Score

Il framework sociale

Il “Social Score” di Nomisma

Dal 2021 DeA Capital **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 ottenuto a seguito di due componenti che contraddistinguono un bene e, come tali, contribuiscono a generare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio: il **Context 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 ad 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.



Il framework sociale



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'edificio e la presenza di servizi e/o aree speciali per rafforzare il comfort, socialità e inclusività.



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.

SCOPE	PHENOMENON	VARIABLES
Urban quality and safety	Building's impact on architectural quality and social context	N. 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 & well-being	Amenities for tenant use only	
Sociality and Inclusion	Amenities for community use	N.9 drivers diversified by asset class: commercial, residential or industrial

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, parkings, 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, jewelers, shops, shopping centers, food, tobacconists, bank branches, public bodies, museums, monuments, hotels, gas 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 organized crime throughout the municipality.

ECONOMIC SOLIDITY OF COMPANIES - Expresses the attractiveness of an area based on the performance of the companies present 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.

La 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.

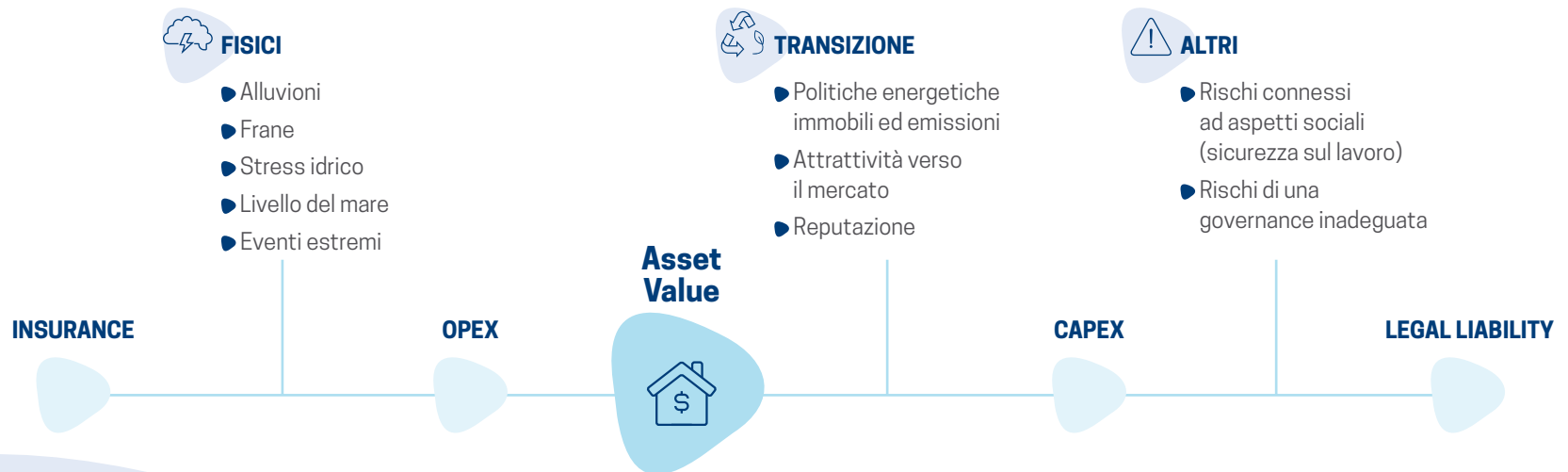
La metodologia definita ed in corso di implementazione considera un ampio dataset che include sia la geolocalizzazione che le caratteristiche specifiche dell'asset (ad es. attestazione di efficienza energetica, consumi, CapEx, emissioni, ecc.).

Inoltre, vengono utilizzati dati provenienti da provider istituzionali (quali ISPRA, ISTAT, WRI) per valutare rischi fisici specifici legati alle caratteristiche geografiche dei territori nei quali sono collocati gli asset gestiti. 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.



La gestione dei rischi



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:

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

Processo

Istituzione nuovi FIA

Investimenti

Strategie

Valutazione periodica

Attività di valutazione dei rischi e key risk indicators (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 attraverso il modello CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) che valuta il rischio di Transizione degli asset

Valutazione qualitativa una tantum dell'impatto dei rischi fisici che possano impattare negativamente sugli asset in gestione (terremoti, alluvioni, ecc..)

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



3

LA SOSTENIBILITÀ DEI NOSTRI PRODOTTI

• Introduzione	35
• Highlights ESG dei Fondi	36
• Il Rating GRESB	37
• Certificazioni immobiliari	38
• L'approccio nella gestione	40
• Le performance dei FIA Art. 8	42

Introduzione

A partire da luglio 2021, la SGR conduce un'analisi approfondita delle strategie e delle caratteristiche dei FIA in gestione (i.e. **“ESG Assessment”**), finalizzata alla classificazione degli stessi ai sensi della normativa SFDR, in un'ottica di progressiva implementazione del perimetro legata al Framework, ai driver definiti ed alla raccolta dei dati.

L'attività di ESG Assessment ha consentito di **portare in approvazione al CdA la classificazione dei seguenti FIA ai sensi dell'Art. 8 della SFDR**, ovvero fondi che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali e/o sociali:

- **nel 2021 15 Fondi**
- **nel 2022 ulteriori 5 Fondi, raggiungendo un totale di 20 FIA.**

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 in approvazione al CdA.

Obiettivo generale della SGR è **aumentare il numero di FIA con classificazione Art. 8** ai sensi della SFDR. Come già rappresentato sopra, la scelta del perimetro dei FIA partecipanti è ricaduta 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

Aetmosphere
Altair
AREEF2Palio – Comparto A
Broggi
Civitas Vitae
Diamond core
Diamond Italian properties
Drive
GO Italia VII
High Garden
Housing Sociale Liguria
La Dolce Vita
Laurus
Leone
Lumiere
Milan Development 1
Millenium Luxury
ParkWest
Roma Santa Palomba
Tessalo

ASSET CLASS

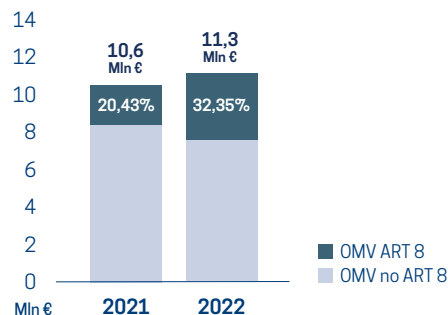
Residential
Offices
Offices
Offices
Affordable housing
Offices
Diversified
Offices
Logistics
Residential
Affordable housing
Senior homes
Offices
Residential
Cinemas
Offices
Hotel
Offices
Affordable housing
Healthcare

GEOGRAPHICAL AREA

Milan
Rome
Milan / Rome / Florence
Milan
Pesaro
Milan / Rome
Milan
Milan / Rome
Various
Milan
Genova / La Spezia
(No investments)⁽¹⁾
Rome
Milan / Rome
Various
Milan
Rome
Milan
Rome
Rome



La SGR si è posta obiettivi di incremento costante delle masse che si intendono classificare come Art. 8 tra i Fondi già in gestione prima dell'entrata in vigore della SFDR.



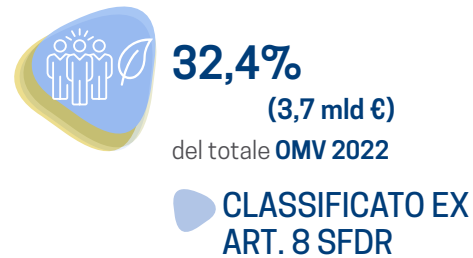
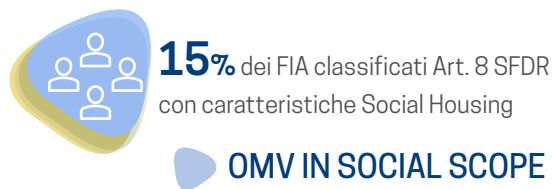
L'incremento progressivo, oltre a rappresentare il conseguimento degli obiettivi posti, garantisce il mantenimento del valore ed è indice del maggior grado di sensibilizzazione e coinvolgimento ottenuto nei confronti delle strutture di business e degli investitori.



Il valore consuntivo di OMV classificato come Art. 8 al 31.12.2022 è pari a € 3.660.632.472, ovvero il 32,35% dell'OMV in gestione.

Highlights ESG dei Fondi

Informazioni di sintesi sui fondi con caratteristiche ESG



Il 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.

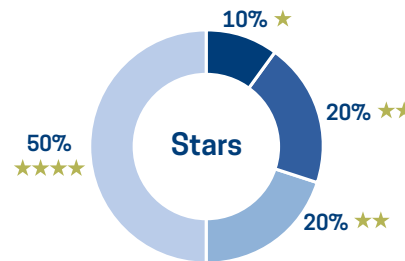
Dal 2022 la Responsabile della Funzione ESG Management è "Member of GRESB Foundation Real Estate Expert Resource Group".

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.

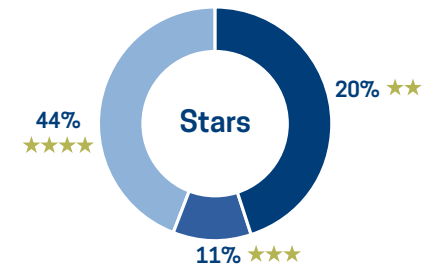
Nel 2022 hanno partecipato al GRESB n. 17 FIA di cui si riepilogano alcune informazioni di sintesi sulle performance ottenute.



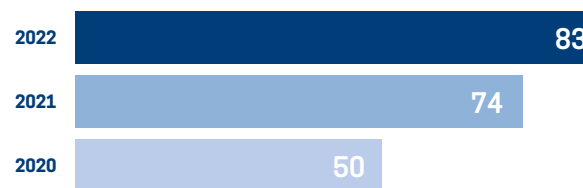
Rating GRESB - Fondi Development 2022



Rating GRESB - Fondi Performance 2022

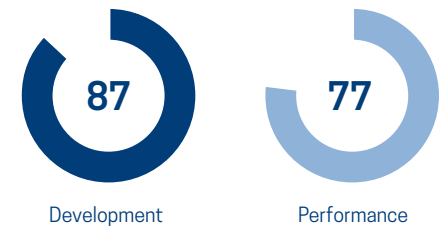


Performance media per anni



*Media 2020 calcolata su 2 FIA partecipanti.

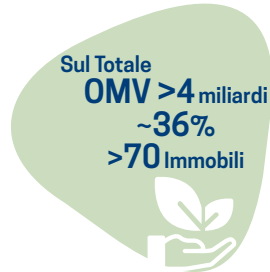
Punteggio medio GRESB per Strategia



Certificazioni Immobiliari

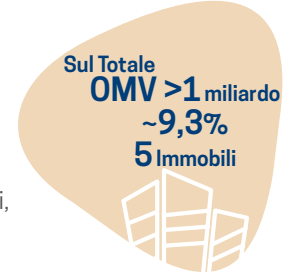
CERTIFICAZIONI GREEN

DeA Capital RE, consapevole della necessità di contribuire ad una transizione ordinata verso un'economia low-carbon, si avvale, tra le altre, degli standard di certificazione **LEED** e **BREEAM**, per valutare ed attestare il livello di sostenibilità raggiunto dagli asset in gestione.



CERTIFICAZIONI SOCIAL

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



LEED Platinum



3 immobili certificati
(OMV ~827 milioni
pari a **7% del totale**)

2 immobili pre-certificazione
(OMV ~204 milioni
pari al **2% del totale**)

LEED Gold



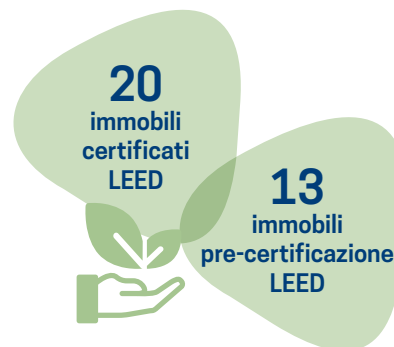
17 immobili certificati
(OMV ~1,260 miliardi
pari a **11% del totale**)

8 immobili pre-certificazione
(OMV ~314 milioni
pari al **3% del totale**)

LEED Certified



3 immobili pre-certificazione
(OMV ~55 milioni
pari allo **0,5% del totale**)



WELL SILVER



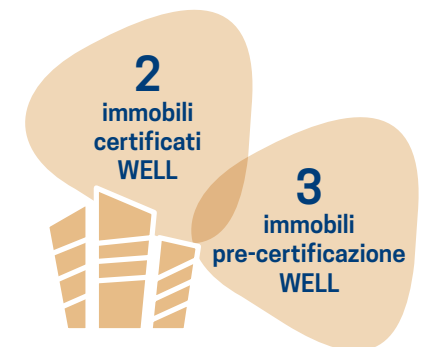
2 immobili certificati

1 immobile pre-certificazione
(OMV ~866 milioni
pari al **7,5% del totale**)

WELL BRONZE



2 immobili pre-certificazione
(OMV ~205 milioni
pari al **1,8% del totale**)



Certificazioni Immobiliari

CERTIFICAZIONI GREEN

BREEAM In Use

OMV >1 miliardo
~8,8%
32 Immobili



BREEAM Excellent

10 immobili certificati
(OMV ~332 milioni
pari al **2,9%** del totale)



1 immobile pre-certificazione
(OMV ~49 milioni
pari allo **0,4%** del totale)

BREEAM Very Good

10 immobili certificati
(OMV ~353 milioni
pari al **3,08%** del totale)

1 immobile pre-certificazione
(OMV ~18 milioni
pari allo **0,16%** del totale)

BREEAM Good

10 immobili pre-certificazione
(OMV ~258 milioni
pari al **2,25%** del totale)

BREEAM New Construction

OMV ~500 milioni
~4,3%
6 Immobili



BREEAM Excellent

2 immobili certificati
(OMV ~336 milioni
pari al **2,9%** del totale)



BREEAM Very Good

4 immobili certificati
(OMV ~162 milioni
pari al **1,4%** del totale)

BREEAM Refurbishment and Fit-out

OMV ~245 milioni
~2,1%
2 Immobili



BREEAM Very Good

1 immobile pre-certificazione
(OMV ~134 milioni
pari al **1,2%** del totale)



BREEAM Good

1 immobile pre-certificazione
(OMV ~111 milioni
pari al **1%** del totale)



L'approccio nella gestione

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 e il coinvolgimento di tutti gli stakeholder coinvolti nella filiera del business aziendale: attraverso tali azioni la SGR è ormai riconosciuta nel mercato di riferimento anche come modello di riferimento nell'implementazione e gestione delle tematiche ESG.

TENANT ENGAGEMENT & GREEN LEASE

Il coinvolgimento dei tenant, risulta fondamentale ai fini della raccolta dei dati necessari al monitoraggio delle performance sui consumi, pertanto la SGR ha definito ed adottato i c.d. **Green Lease**, ossia cossia contratti con clausole legate ad aspetti ambientali, 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**.

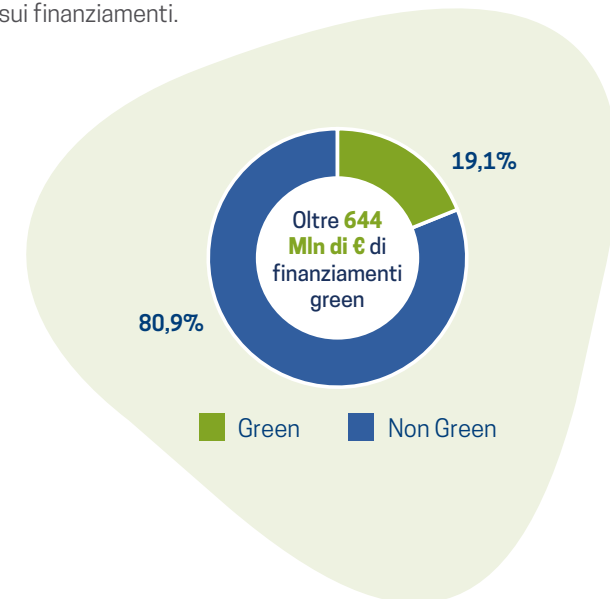
Inoltre, allo scopo di **verificare la percezione e la consapevolezza dei temi ESG da parte dei tenant**, a novembre 2022 è stata inviata una survey che ha coinvolto i tenant dei FIA Art. 8, registrando un **tasso di risposta del 57%** ed un valore medio sulle risposte pari a 8 su 10.

La SGR intende incrementare progressivamente il livello di sensibilizzazione dei tenant sulle tematiche relative alla sostenibilità sia ambientale che sociale, i cui obiettivi non possono essere raggiunti senza una partecipazione attiva di chi vive gli immobili.

GREEN LOAN

Nel 2022 la SGR ha continuato nell'attività di graduale implementazione dei c.d. **Green Loan**, finanziamenti legati a **variabili immobiliari "green"** da rendicontare alle banche finanziatrici.

Al 2022 risultano stipulati 4 Green Loan, il cui obiettivo è, inoltre, finalizzato alla **riduzione dello spread applicato** sui finanziamenti.



L'approccio nella gestione

CAPEX ESG

Le **CAPEX** rappresentano un tassello fondamentale nel percorso di riqualificazione 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.

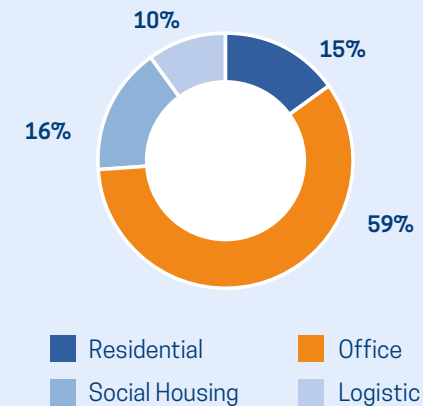
RACCOLTA DATI SUI CONSUMI

Per massimizzare l'efficienza degli immobili di proprietà dei FIA classificati ex art. 8 SFDR, la SGR si impegna nell'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.

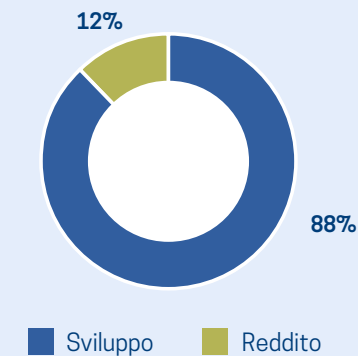
Per definire gli obiettivi di medio periodo di efficientamento e riduzione dei consumi, è stata avviata una **attività di raccolta dati**, anche ai fini della rendicontazione SFDR e della partecipazione al rating GRESB. Nonostante le difficoltà nel reperimento dei dati di esclusivo possesso dei tenant, 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 Informativa SFDR, concorrendo alla definizione dello Score ESG dei FIA.



CAPEX ESG per Asset Class - FIA Art. 8



CAPEX ESG per Strategia - FIA Art. 8



Le performance dei FIA Art. 8

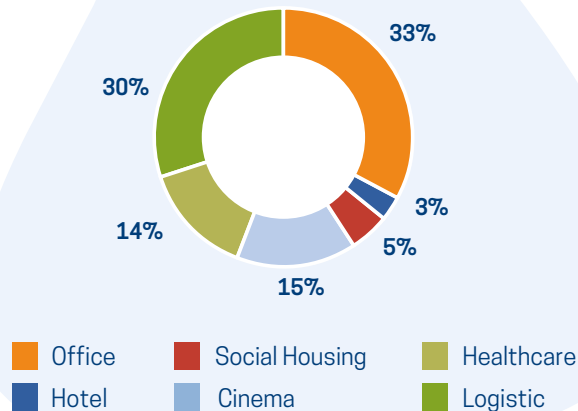
Si riportano a seguire i dati relativi alle composizione per asset class dei FIA classificati ex Art. 8 SFDR, nonché le relative performance per l'anno 2022.

Oltre
540 mila m²
totali di immobili
classificati
Art. 8



6 Asset class
con caratteristiche
ambientali e/o sociali
classificate Art. 8

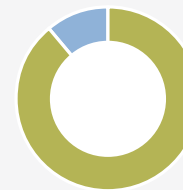
Portafoglio immobiliare FIA Art. 8
% ripartite per m²



Nota:

- 1) il metodo "market-based" richiede di determinare le emissioni GHG derivanti dall'acquisto di elettricità e calore considerando i fattori di emissione specifici comunicati dai fornitori. Per gli acquisti di energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili si attribuisce un fattore emissivo pari a zero per quanto riguarda lo Scope 2;
- 2) il metodo "location-based" prevede invece di contabilizzare le emissioni derivanti dal consumo di elettricità, applicando fattori di emissione medi nazionali per i diversi Paesi in cui si acquista energia elettrica.

DATA COVERAGE

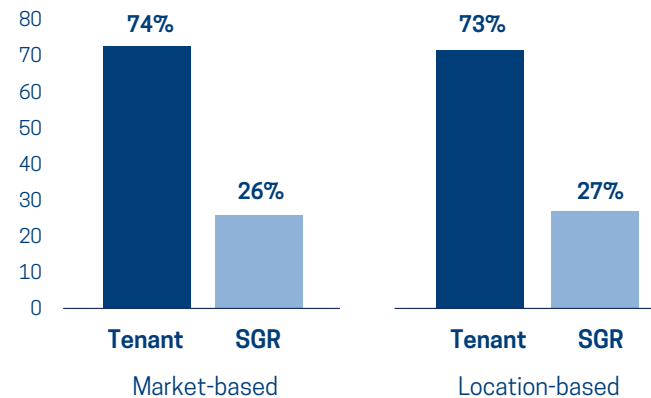


Nel 2022, la raccolta
dei consumi energetici e idrici
dei conduttori ha raggiunto
l'**89%**

■ Dati raccolti
■ Dati mancanti

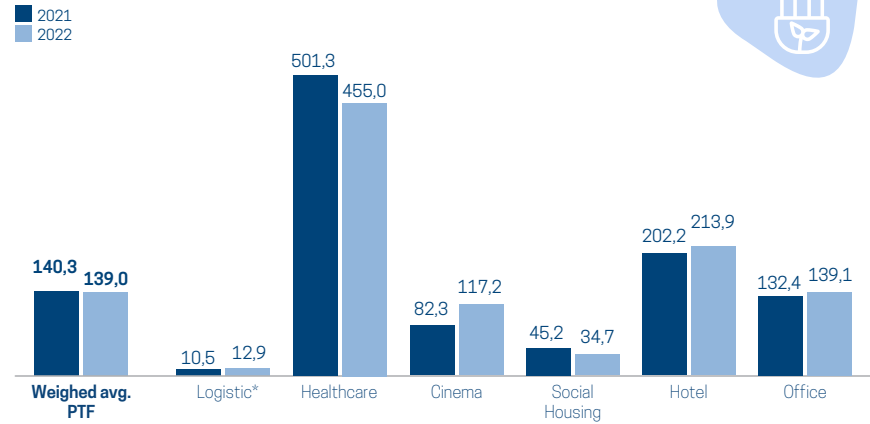
L'azione di engagement nei confronti dei tenant ha portato a ottimi risultati di raccolta, se si considera che gran parte dei consumi e delle conseguenti emissioni sono legate ai tenant stessi.

Ripartizione delle emissioni per competenza (Tenant vs SGR)

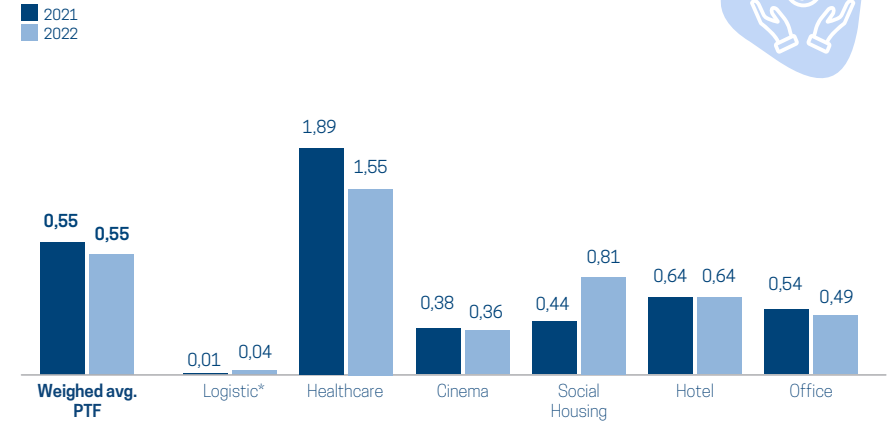


Le performance dei FIA Art. 8

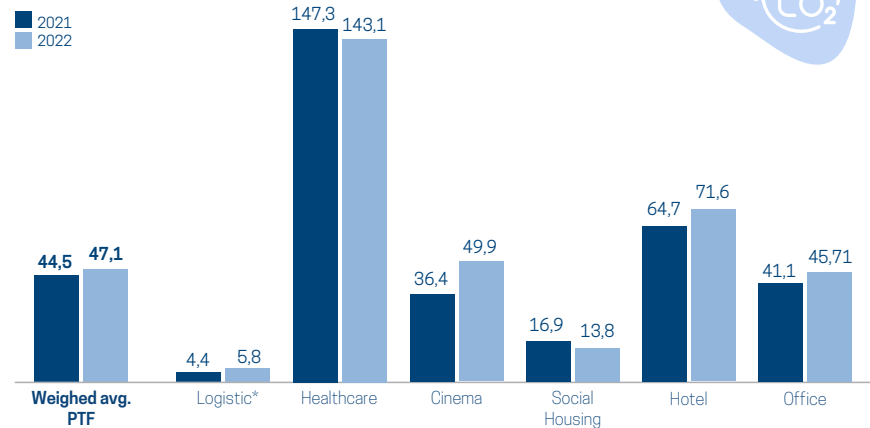
Intensità consumi energetici per asset class (in kWh/m²)



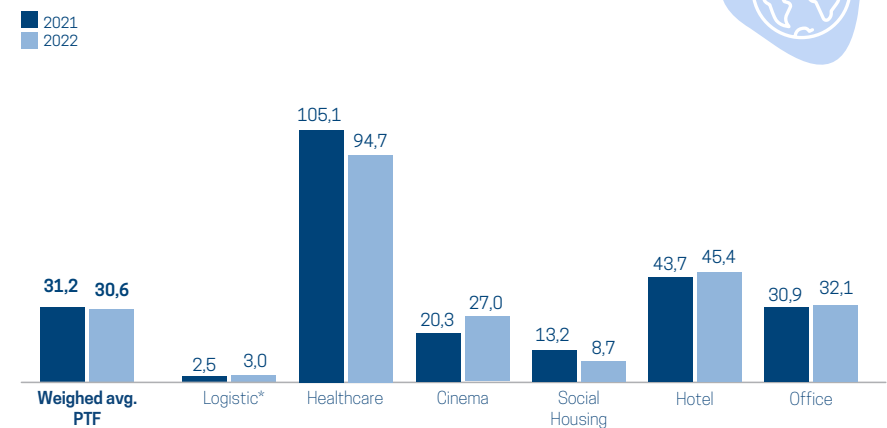
Intensità consumi idrici per asset class (in m³)



Intensità emissioni market-based per asset class (in kg Co₂ eq/m²)



Intensità emissioni location-based per asset class (in kg Co₂ eq/m²)



(*): Risente della limitata copertura dei dati forniti dai tenant (il data coverage è pari a 37%)

Spazi in continua evoluzione: un nuovo concetto di work-life

La strategia del Fondo è dedicata alla valorizzazione del portafoglio immobiliare mediante la realizzazione di un compendio immobiliare sostenibile e la messa a reddito dello stesso.

Il patrimonio del FIA è investito nello sviluppo di un complesso immobiliare ad uso uffici incluso nel più ampio progetto di rigenerazione urbana della città metropolitana di Milano denominato “SeiMilano”.

Il masterplan, opera di MCA Mario Cucinella Architects, oltre agli spazi business di Park West, prevede edifici per residenze e spazi commerciali.

Il disegno del parco – con una rete di percorsi pedonali e ciclabili, frutteti, orti e coltivazioni – è firmato dallo studio MDP dell’architetto paesaggista francese Michel Desvigne.

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:



AMBIENTALI

Protezione e ripristino biodiversità e ecosistemi, attraverso progetti immobiliari localizzati in aree brownfield con recupero del sito; svolgimento di DD ambientali, adozione di misure di protezione/ripristino e conservazione delle aree naturali, ecc.

Riduzione fonti di inquinamento, attraverso l’applicazione di procedure per la decontaminazione e la bonifica del sito, misure per la riduzione dell’inquinamento atmosferico, luminoso e acustico nei cantieri, ecc.

Transizione verso Economia Circolare, attraverso l’applicazione di requisiti per il recupero, il riciclo e il riutilizzo dei rifiuti da cantiere, l’utilizzo di materiali di costruzione a basso impatto ambientale / certificati.

Mitigazione dei cambiamenti climatici, attraverso l’utilizzo di standard NZEB, classe energetica elevata, - APE > C – impiego energie rinnovabili, adozione di misure per il contenimento dei consumi e delle connesse emissioni GHG.

Uso sostenibile e protezione delle acque, attraverso l’adozione di misure per l’efficienza e la conservazione dell’acqua nel progetto di sviluppo immobiliare, adozione di misure di efficienza per il riutilizzo delle acque piovane e grigie per usi non potabili.

Ottenimento di rating e certificazioni ambientali indipendenti degli immobili e/o dei FIA in gestione (es. LEED, GRESB).



SOCIALI

Sicurezza e benessere dei lavoratori, attraverso la definizione di requisiti e procedure che le imprese coinvolte nei progetti di sviluppo devono rispettare per garantire salute, sicurezza e condizioni di lavoro dignitose.

Qualità e sicurezza urbana (es. impatto sulla qualità architettonica, sulla sicurezza e qualità urbana del contesto sociale, ecc.).

Permeabilità dell’edificio e integrazione/ valorizzazione del contesto (es. integrazione con il contesto sociale, ecc.).

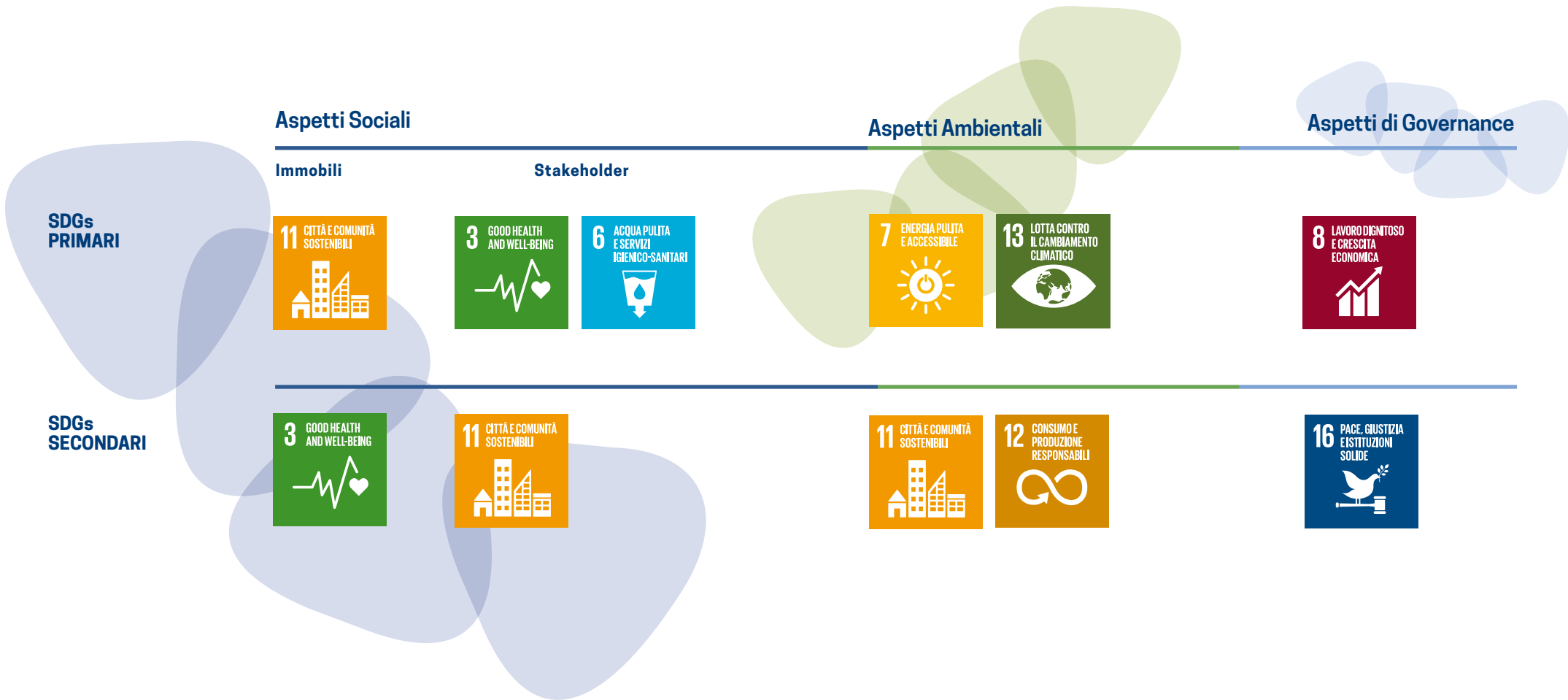
Comfort e well-being dei fruitori (es. amenities ad uso esclusivo dei tenant, ecc.)

Socialità e inclusione della collettività (es. amenities ad uso della collettività, ecc.).

Ottenimento di rating e certificazioni sociali indipendenti degli immobili e/o dei FIA in gestione (es. WELL, Wired, FITwell).



In particolare, il fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende dare un contributo significativo attraverso la propria strategia.



Certificazioni

Il progetto del Fondo è costituito dalla realizzazione di tre torri ad uso uffici, progettate al fine di garantire elevati sistemi di ottimizzazione e monitoraggio dei consumi, le più importanti certificazioni a livello internazionale e offrendo un'ampia gamma di servizi ai propri utilizzatori, puntando ad investimenti responsabili nell'ambito della sostenibilità ambientale, sociale e di governance.

Nel 2022 sono proseguite le attività di realizzazione degli edifici volte all'ottenimento delle citate certificazioni, come confermato dall'ottenimento dello stato di pre-certificazione **"Wired Score Certified"**.

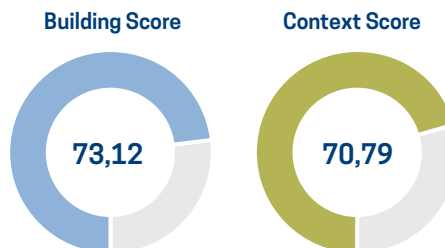


Social Score

Ai fini della valutazione dei profili sociali del FIA la SGR ha deciso di adottare un **"Social Score"** valutato da un soggetto terzo indipendente quale **Nomisma S.p.A.** (www.nomisma.it).

Il Social Score è ottenuto come sintesi di due componenti che contraddistinguono un asset e che, come tali, concorrono a generare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio: la localizzazione (**"Context Score"**) e le caratteristiche intrinseche dell'edificio (**"Building Score"**).

Overall Social Score

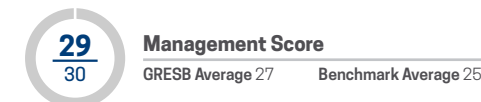
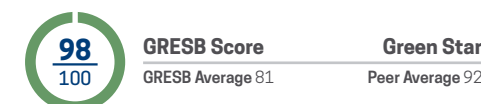


Rating GRESB

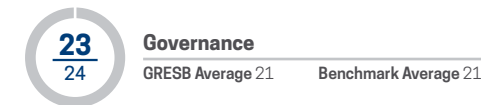
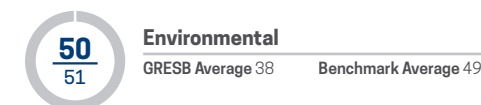
Il Fondo ha continuato ad aderire alla valutazione da parte del benchmark GRESB ottenendo nell'anno 2022, con riferimento all'anno 2021 **un risultato pari a 98 punti su 100, con un incremento pari al 25,6%** rispetto al rating ottenuto nel precedente anno.



GRESB Rating
★★★★★



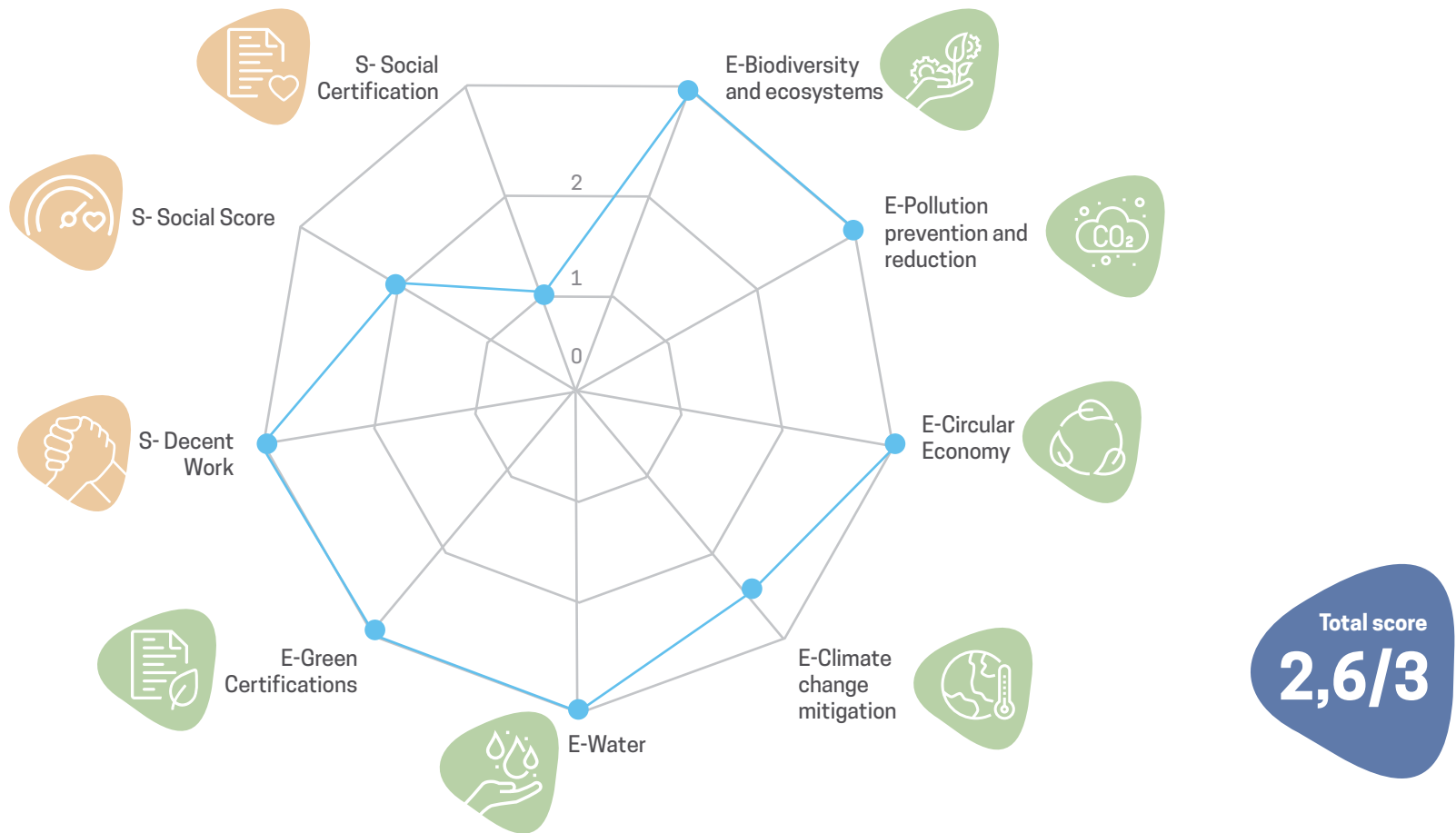
ESG Breakdown



* In fase di certificazione.

DeA Capital Real Estate - ESG Score

Per misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal FIA, la SGR ha adottato un apposito framework basato su un set univoco di indicatori ESG (il "Framework"), definito e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa, agli standard e alle best practices internazionali di riferimento. Sulla base del Framework adottato e della strategia prevalente del FIA, nel 2022, lo score misurato è pari a **2,61** su una scala che va da 0 a 3.



Un business park focalizzato sul benessere dei fruitori

La strategia del Fondo è dedicata alla valorizzazione del portafoglio immobiliare mediante la messa a reddito dello stesso. Il Patrimonio del Fondo è investito attualmente in un complesso immobiliare denominato "WOLIBA" localizzato in Via Laurentina 449, nel centro del distretto EUR, a sud di Roma, costruito nel 1979, riqualificato nel 2015; composto da 7 corpi indipendenti, dotati di archivi e parcheggi interrati, un grande parco attrezzato comprensivo di posti auto/moto, nonché una serie di

"facilities" pensate per migliorare la vita dei tenant all'interno del business park.

Con un master plan razionale e un design efficiente, l'EUR ha un fascino distintivo che consente di combinare moderni edifici per uffici e nuovi sviluppi insieme a un contesto residenziale di alto livello e una grande gamma di servizi, insieme a preziose aree verdi.

Questo fornisce il contesto perfetto per quelle aziende

che apprezzano un buon equilibrio tra lavoro e tempo libero.

Difatti, il Fondo offre, in oltre 50.000 mq (GLA), 5 edifici principali ad uso ufficio e 2 edifici che ospitano i servizi del Business Park, con 20.000 mq di area verde esterna.

Tutti gli edifici sono certificati LEED livello Gold e hanno facciate di rilievo con vetrate dal pavimento al soffitto con una forte luce naturale e offrono moderni servizi.

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:



AMBIENTALI

Protezione e ripristino biodiversità e ecosistemi, attraverso lo svolgimento di DD ambientali, adozione misure di protezione/ripristino e conservazione delle aree naturali.

Mitigazione dei cambiamenti climatici, attraverso una classe energetica elevata, - APE > C – impiego energie rinnovabili, monitoraggio dei consumi energetici, adozione di misure per il contenimento dei consumi e delle connesse emissioni GHG.

Uso sostenibile e protezione delle acque, attraverso l'adozione di misure per l'efficienza e la conservazione dell'acqua

nel progetto di sviluppo immobiliare, adozione di misure di efficienza per il riutilizzo delle acque piovane e grigie per usi non potabili, monitoraggio e riduzione dei consumi idrici.

Ottenimento di rating e certificazioni ambientali indipendenti degli immobili e/o dei FIA in gestione (es. LEED, GRESB).

Stakeholder engagement, attraverso la sottoscrizione di contratti di locazione con cui i tenant si impegnano a fornire dati sui profili energetici e/o a condividere impegni sui temi ambientali (es. gestione e uso delle risorse, risparmi sui consumi, ecc.).



SOCIALI

Qualità e sicurezza urbana (es. impatto sulla qualità architettonica, sulla sicurezza e qualità urbana del contesto sociale, ecc.).

Permeabilità dell'edificio e integrazione/valorizzazione del contesto (es. integrazione con il contesto sociale, ecc.).

Comfort e well-being dei fruitori (es. amenities ad uso esclusivo dei tenant, ecc.).



In particolare, il fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende dare un contributo significativo attraverso la propria strategia.

Aspetti Sociali

Aspetti Ambientali

Aspetti di Governance

SDGs PRIMARI

Immobili

Stakeholder



SDGs SECONDARI



Certificazioni

In un'ottica di mantenimento delle caratteristiche richieste dalla **certificazione LEED Building Design and Construction livello Gold** sono stati stipulati contratti di locazione **Green Lease** e con clausole vincolanti per l'attivazione di procedure di controllo, verifica ed approvazione da parte di un ente certificatore per i lavori di personalizzazione realizzati dai conduttori sulle porzioni locate.

I lavori di ristrutturazione sul complesso immobiliare e le continue iniziative di **social networking** proseguite anche per l'anno 2022 sono stati realizzati per offrire alle aziende e ai propri dipendenti un workplace in linea con gli standard internazionali, dove lavoro e benessere possano convivere in perfetto equilibrio.

Nell'anno 2022 sono state condotte analisi e due diligence, anche da importanti operatori del settore, volte ad identificare possibili punti di miglioramento ed efficientamento energetico. L'obiettivo del Fondo è quello di ottenere nel breve termine una nuova certificazione **BREEAM In use V6**, con un obiettivo di livello Very Good.

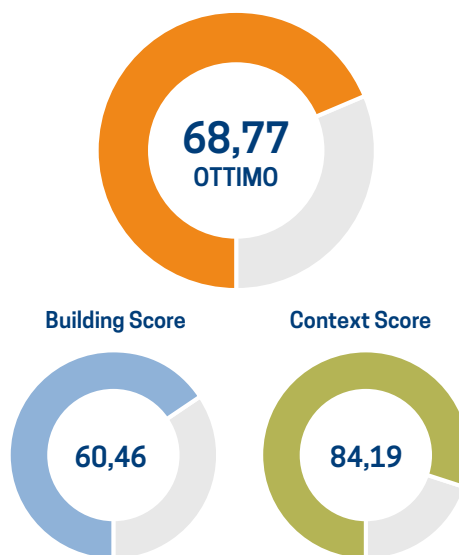


Social Score

Ai fini della valutazione dei profili sociali del FIA la SGR ha deciso di adottare un **"Social Score"** valutato da un soggetto terzo indipendente quale **Nomisma S.p.A.** (www.nomisma.it).

Il Social Score è ottenuto come sintesi di due componenti che contraddistinguono un asset e che, come tali, concorrono a generare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio: la localizzazione (**"Context Score"**) e le caratteristiche intrinseche dell'edificio (**"Building Score"**).

Overall Social Score



Rating GRESB

Il Fondo ha continuato ad aderire alla valutazione da parte del benchmark GRESB ottenendo nell'anno 2022, con riferimento all'anno 2021 **un risultato pari a 83 punti su 100, con un incremento pari al 13,7%** rispetto al rating ottenuto nel precedente anno.



GRESB
GRESB Rating
★★★★☆



83
100
GRESB Score
GRESB Average 74 Peer Average 71
Green Star



29
30
Management Score
GRESB Average 27 Benchmark Average 25



54
70
Performance Score
GRESB Average 47 Benchmark Average 44

ESG Breakdown



48
62
Environmental
GRESB Average 40 Benchmark Average 40



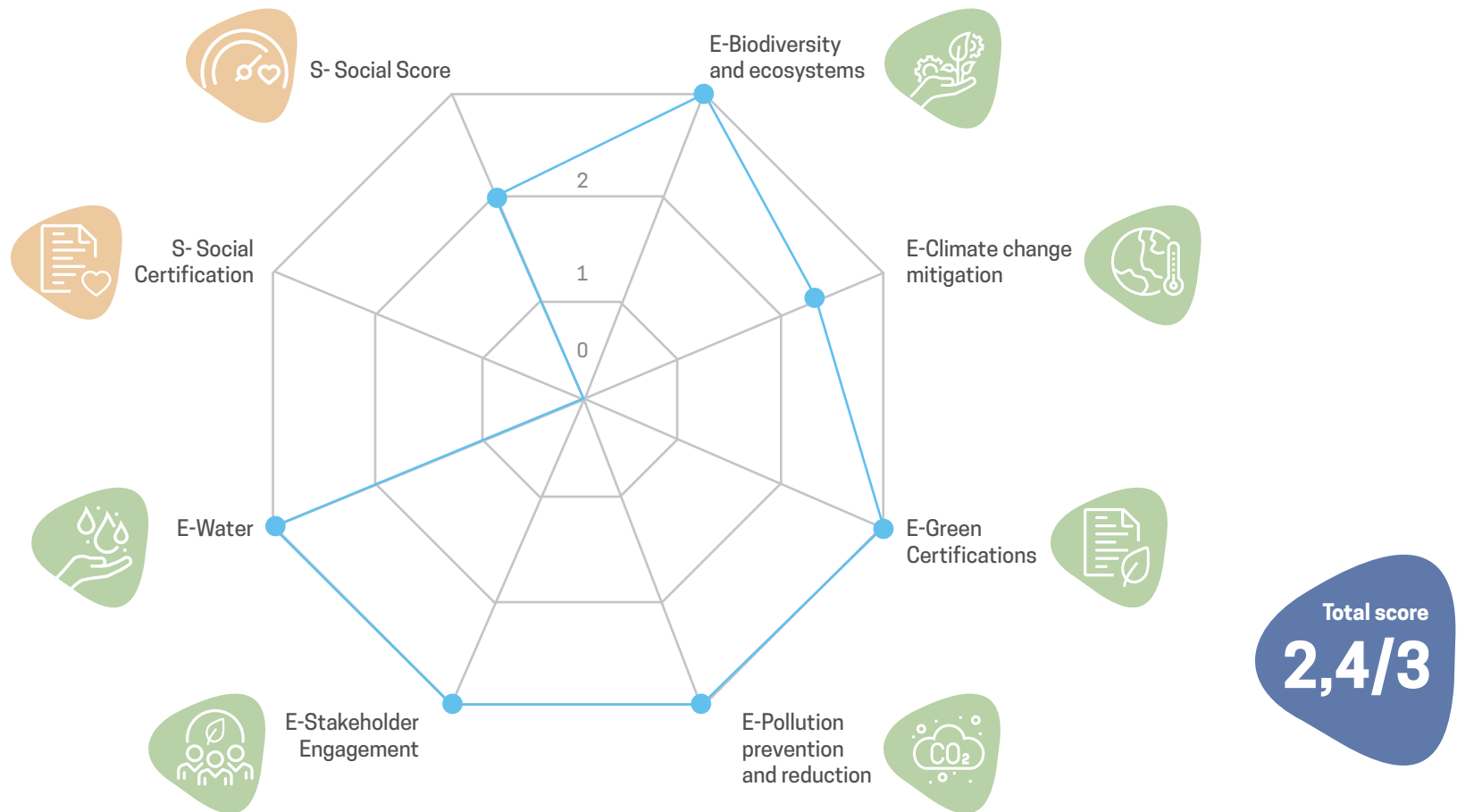
16
18
Social
GRESB Average 16 Benchmark Average 13



19
20
Governance
GRESB Average 18 Benchmark Average 17

DeA Capital Real Estate - ESG Score

Per misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal FIA, la SGR ha adottato un apposito framework basato su un set univoco di indicatori ESG (il "Framework"), definito e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa, agli standard e alle best practices internazionali di riferimento. Sulla base del Framework adottato e della strategia prevalente del FIA, nel 2022, lo score misurato è pari a **2,43** su una scala che va da 0 a 3.



La rinascita di un edificio storico

La strategia del fondo è focalizzata sulla riqualificazione del patrimonio immobiliare storico di Piazza Cordusio nel centro di Milano, volta a migliorarne le performance e l'impatto ambientale, nonché per la comunità coinvolta, e garantire lo sviluppo di locali commerciali e direzionali con un focus sulla salute e il benessere di chi risiede nella proprietà.

Palazzo Broggi, progettato nei primi anni del '900 e grande esempio di architettura Art Nouveau, si trova nel cuore del centro storico di Milano.

Con il Fondo Broggi, nell'ambito dell'iniziativa The Medelan, è stata portata avanti una riqualificazione all'avanguardia dello storico edificio senza mettere da parte il suo passato.

Le iniziative del Fondo puntano a concretizzare un dialogo costante tra la storia del Palazzo e la modernità nelle scelte di innovazione: radicato nella storia ma con un tocco moderno, l'edificio incarna così lo stile italiano più autentico.

- RE Italy 2022 Award miglior progetto nella categoria Mixed Use.
- Nel 2022 l'immobile è stato selezionato insieme a sei progetti italiani dei Mipim Awards, nella categoria 'miglior edificio ristrutturato'.
- Nel 2022 The Medelan è stato candidato ai FIABCI World Prix d'Excellence Awards nelle categorie "Heritage" e "Mixed Use Development". A giugno 2023 ha vinto entrambi i premi.

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:



AMBIENTALI

Protezione e ripristino biodiversità e ecosistemi, attraverso progetti immobiliari di conservazione dei siti storici.

Riduzione fonti di inquinamento, attraverso l'applicazione di procedure per la decontaminazione e la bonifica del sito, misure per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, luminoso e acustico nei cantieri, ecc.

Transizione verso Economia Circolare, attraverso l'applicazione di requisiti per il recupero, il riciclo e il riutilizzo dei rifiuti da cantiere, l'utilizzo di materiali di costruzione a basso impatto ambientale e certificati.

Mitigazione dei cambiamenti climatici, attraverso l'utilizzo di standard NZEB, classe energetica elevata, - APE > C - impiego di energie rinnovabili, adozione di misure per il contenimento dei consumi e delle connesse emissioni GHG.

Uso sostenibile e protezione delle acque, attraverso l'adozione di misure per l'efficienza e la conservazione dell'acqua nel progetto di sviluppo immobiliare, adozione di misure di efficienza per il riutilizzo delle acque piovane e grigie per usi non potabili.

Ottenimento di rating e certificazioni ambientali indipendenti degli immobili e/o dei FIA in gestione (es. LEED, GRESB).



SOCIALI

Sicurezza e benessere dei lavoratori, attraverso la definizione di requisiti e procedure che le imprese coinvolte nei progetti di sviluppo devono rispettare per garantire salute, sicurezza e condizioni di lavoro dignitose.

Qualità e sicurezza urbana (es. impatto sulla qualità architettonica, sulla sicurezza e qualità urbana del contesto sociale, ecc.).

Permeabilità dell'edificio e integrazione/valorizzazione del contesto (es. integrazione con il contesto sociale).

Comfort e well-being dei fruitori (es. amenities ad uso esclusivo dei tenant).

Socialità e inclusione della collettività (es. amenities ad uso della collettività).

Ottenimento di rating e certificazioni sociali indipendenti degli immobili e/o dei FIA in gestione (es. WELL, Wired).



Il fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende dare un contributo significativo attraverso la propria strategia.

Aspetti Sociali

Aspetti Ambientali

Aspetti di Governance

Immobili

Stakeholder

SDGs PRIMARI



SDGs SECONDARI



Certificazioni

In continuità con le strategie definite nell'ambito dell'intervento di riqualificazione di Palazzo Broggi, volto a ristrutturare la proprietà nel pieno rispetto del carattere storico dell'immobile, è stata posta attenzione alla **massimizzazione degli standard di sostenibilità**.

A tal fine sono state avviate le procedure atte all'ottenimento delle certificazioni: (i) **WELL**, rilasciata dall'International WELL Building Institute in ottenimento; (ii) **LEED**, rilasciata dalla società U.S. Green Building Council, ottenuta; (iii) **Wired Score** ottenuta.

Le azioni sono finalizzate a garantire all'Immobile la ricercata qualità prestazionale e di porre l'attenzione non solo sulla valorizzazione dell'edificio in sé, ma anche alla qualità del benessere dei futuri utilizzatori e della comunità.



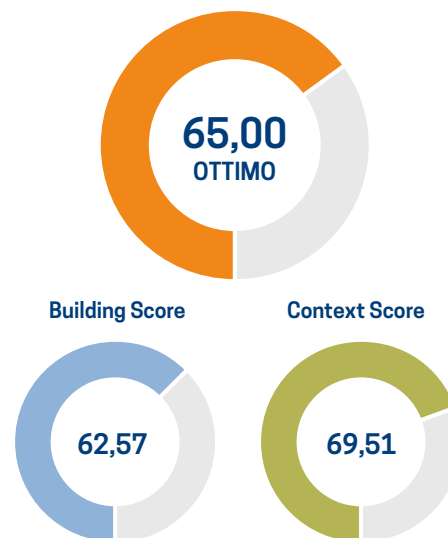
* Certificazione in corso.

Social Score

Ai fini della valutazione dei profili sociali del FIA la SGR ha deciso di adottare un **"Social Score"** valutato da un soggetto terzo indipendente quale **Nomisma S.p.A.** (www.nomisma.it).

Il Social Score è ottenuto come sintesi di due componenti che contraddistinguono un asset e che, come tali, concorrono a generare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio: la localizzazione (**"Context Score"**) e le caratteristiche intrinseche dell'edificio (**"Building Score"**).

Overall Social Score

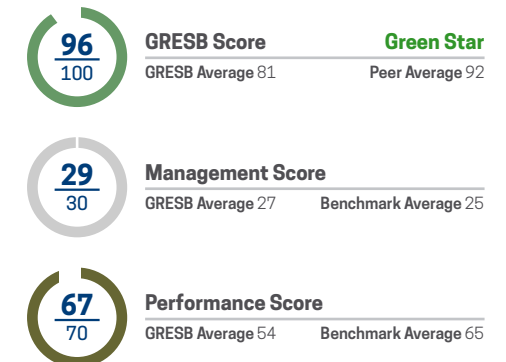


Rating GRESB

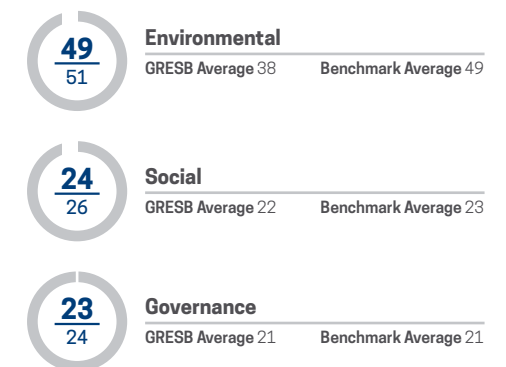
Il Fondo ha continuato ad aderire alla valutazione da parte del benchmark GRESB ottenendo nell'anno 2022, con riferimento all'anno 2021 **un risultato pari a 96 punti su 100, con un incremento pari al 31,5%** rispetto al rating ottenuto nel precedente anno.



GRESB
GRESB Rating
★★★★★

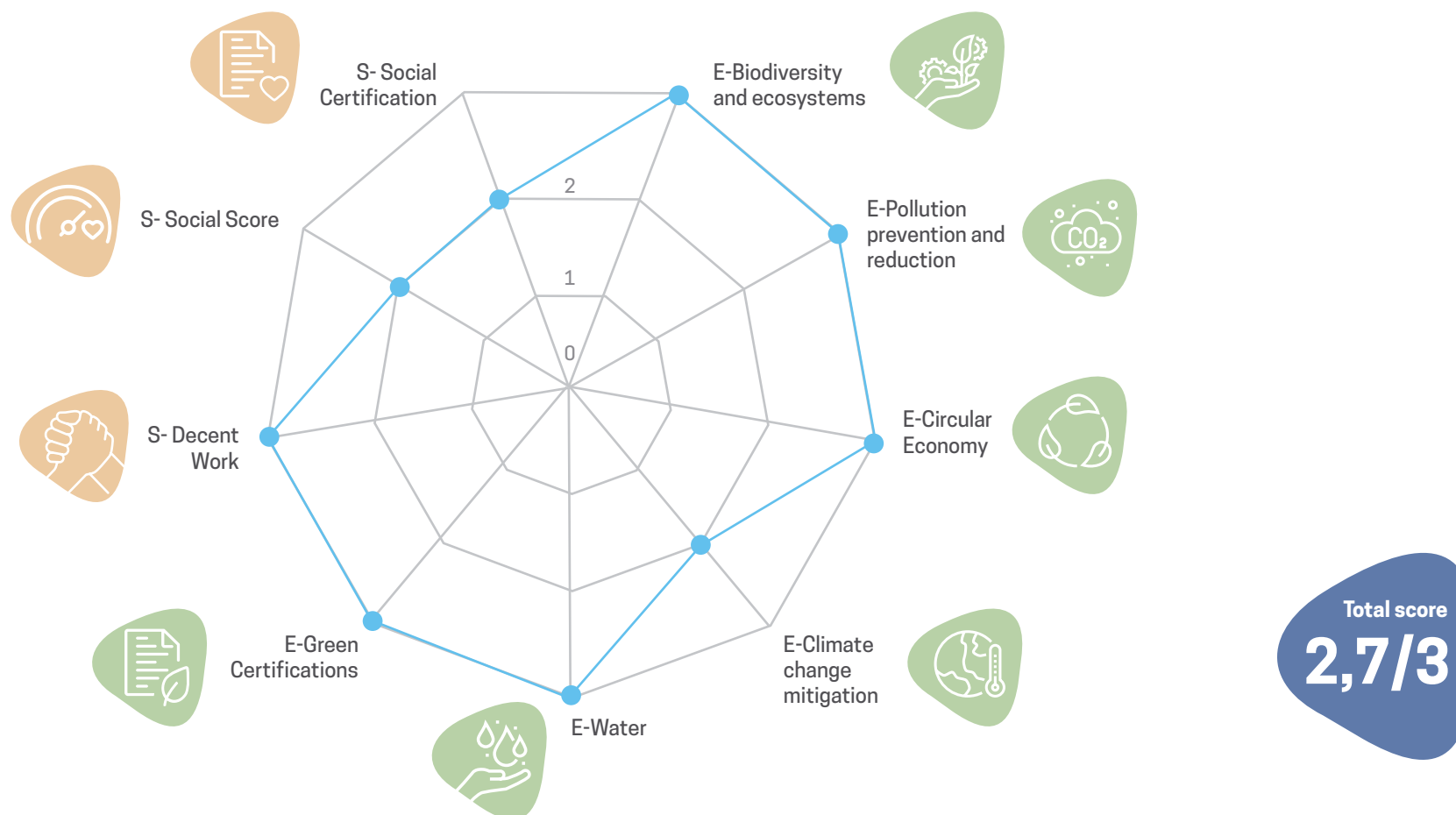


ESG Breakdown



DeA Capital Real Estate - ESG Score

Per misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal FIA, la SGR ha adottato un apposito framework basato su un set univoco di indicatori ESG (il "Framework"), definito e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa, agli standard e alle best practices internazionali di riferimento. Sulla base del Framework adottato e della strategia prevalente del FIA, nel 2022, lo score misurato è pari a **2,67** su una scala che va da 0 a 3.



Il recupero di aree dismesse coniugato con l'implementazione di iniziative sociali

La strategia del Fondo è dedicata alla strutturazione e implementazione di iniziative immobiliari e dell'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali. Il Patrimonio del Fondo è investito attualmente in iniziative localizzate nelle province di Genova e La Spezia, che prevedono la realizzazione di oltre 400 Alloggi Sociali (D.M. 22 aprile 2008) e relativi servizi, finalizzati a contribuire alla risoluzione di problemi abitativi esistenti, con particolare riferimento al territorio della Regione Liguria, proponendo appartamenti di qualità in affitto e in vendita a prezzi convenzionati. Le iniziative comprendono una riqualificazione urbanistica attraverso interventi di recupero, ristrutturazione di immobili e costruzione di nuovi edifici. Tra le iniziative presenti all'interno del Fondo, quella denominata "Boero" prevede circa 140

nuovi appartamenti realizzati in social housing per famiglie con disagio abitativo, con la riconversione (senza consumo di suolo) dell'area ex Boero, zona ex industriale nel quartiere Molassana del Comune di Genova che dagli anni '50 ha ospitato gli stabilimenti produttivi dell'azienda di colori e vernici, in seguito spostati a Rivalta Scrivia. L'iniziativa è stata realizzata dalla SGR per il Fondo i cui investitori qualificati sono il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare insieme a Fondazione Carispezia, Compagnia di San Paolo, Fondazione De Mari e altri investitori istituzionali.

Il progetto contribuisce alla rigenerazione urbana di una importante area della Città di Genova e rappresenta un esempio virtuoso di valorizzazione in chiave sociale di un immobile ex industriale.

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche:



AMBIENTALI

Protezione e ripristino biodiversità e ecosistemi, attraverso progetti immobiliari localizzati in aree brownfield con recupero del sito; svolgimento di DD ambientali, adozione di misure di protezione / ripristino e conservazione dei siti storici e/o delle aree naturali, ecc.

Riduzione fonti di inquinamento, attraverso l'applicazione di procedure per la decontaminazione e la bonifica del sito, misure per la riduzione dell'inquinamento atmosferico, luminoso e acustico nei cantieri, ecc.

Transizione verso Economia Circolare, attraverso l'applicazione di requisiti per il

recupero, il riciclo e il riutilizzo dei rifiuti da cantiere, l'utilizzo di materiali di costruzione a basso impatto ambientale/certificati.

Mitigazione dei cambiamenti climatici, attraverso l'ottenimento di classe energetica elevata, - APE > C - impiego energie rinnovabili, monitoraggio dei consumi energetici, adozione di misure per il contenimento dei consumi e delle connesse emissioni GHG.

Uso sostenibile e protezione delle acque, attraverso l'adozione di misure per l'efficienza per il riutilizzo delle acque piovane e grigie per usi non potabili, monitoraggio e riduzione dei consumi idrici.



SOCIALI

Adeguate condizioni di vita e benessere favorendo il diritto all'abitazione.

Sicurezza e benessere dei lavoratori, attraverso la definizione di requisiti e procedure che le imprese coinvolte nei progetti di sviluppo devono rispettare per garantire salute, sicurezza e condizioni di lavoro dignitose.

Qualità e sicurezza urbana (es. impatto sulla qualità architettonica, sulla sicurezza e qualità urbana del contesto sociale, ecc.).

Permeabilità dell'edificio e integrazione/valorizzazione del contesto (es. integrazione con il contesto sociale, ecc.).

Comfort e well-being dei fruitori (es. amenities ad uso esclusivo dei tenant, ecc.).

Socialità e inclusione della collettività (es. amenities ad uso della collettività, ecc.).

Ottenimento di rating e certificazioni sociali indipendenti degli immobili e/o dei FIA in gestione (es. Avanzi).



In particolare, il fondo promuove l'attuazione di politiche di investimento in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite ("SDGs"), ai quali intende dare un contributo significativo attraverso la propria strategia.

Aspetti Sociali

Aspetti Ambientali

Aspetti di Governance

Immobili

Stakeholder

SDGs PRIMARI



SDGs SECONDARI



Certificazioni

Il Fondo ha tra i suoi obiettivi quello di mitigare il problema abitativo per le fasce deboli della società, in particolare (i) di nuclei familiari che versano in situazioni di svantaggio economico-sociale; (ii) degli anziani malati e non autosufficienti attraverso residenze protette e strutture sanitarie che consentano di sviluppare rapporti sociali intergenerazionali, attraverso iniziative che prevedono un'ampia gamma di servizi, spazi attrattivi e sinergici in grado di stimolare un approccio sociale moderno ed inclusivo.

Il **Social Score Nomisma** ed il **Rating Avanzi** vengono utilizzati dalla SGR per verificare e monitorare l'attuazione di tali obiettivi.

In particolare, il **Social Score** tiene conto dei casi di immobili destinati al social housing o ad ospitare strutture ospedaliere e di accoglienza sanitaria (come RSA), attraverso l'adozione di un coefficiente moltiplicativo, diversificato a livello territoriale, per enfatizzare la valenza sociale implicita nelle destinazioni funzionali in oggetto.

Al fine di dare maggior solidità alla valutazione del profilo sociale dell'attività di investimento in iniziative di residenza sociale, il Fondo ha aderito ad una valutazione degli aspetti ambientali e sociali da parte della società **Avanzi S.p.A. Società Benefit** (<https://avanzi.org/>). La metodologia di valutazione è finalizzata a stimare ex ante e a misurare a fine lavori ex post l'impatto sociale degli interventi, restituendo un rating che misura il valore sociale. È inoltre prevista una valutazione on going sulla percezione dell'iniziativa da parte dei fruitori degli spazi (inquilini, responsabili strutture e comunità) attraverso un sondaggio dedicato ogni 2-3 anni.



Social Score

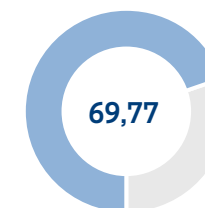
Ai fini della valutazione dei profili sociali del FIA la SGR ha deciso di adottare un "Social Score" valutato da un soggetto terzo indipendente quale Nomisma S.p.A. (www.nomisma.it).

Il Social Score è ottenuto come sintesi di due componenti che contraddistinguono un asset e che, come tali, concorrono a generare l'impatto sociale dell'infrastruttura immobiliare sul territorio: la localizzazione ("Context Score") e le caratteristiche intrinseche dell'edificio ("Building Score").

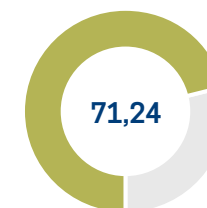
Overall Social Score



Building Score



Context Score



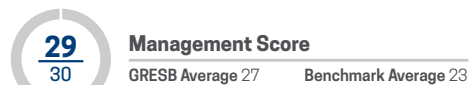
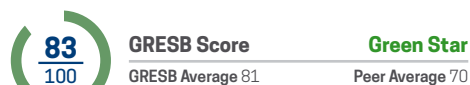
Rating GRESB

Il Fondo ha continuato ad aderire alla valutazione da parte del benchmark GRESB ottenendo nell'anno 2022, con riferimento all'anno 2021 un risultato: (i) per gli asset a reddito pari a 73 punti su 100, con un incremento pari al 40,4% rispetto al precedente anno e posizionandosi al 3° posto su 19 Fondi partecipanti; (ii) per gli asset a sviluppo/riqualificazione pari a 83 punti su 100, con un incremento pari al 27,7% rispetto al precedente anno e posizionandosi al 2° posto su 17 Fondi partecipanti.

Framework development



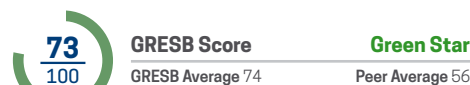
GRESB
GRESB Rating
★★★★☆



Framework performance

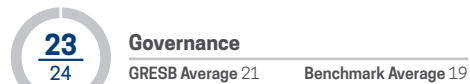
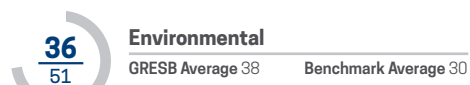


GRESB
GRESB Rating
★★★★☆

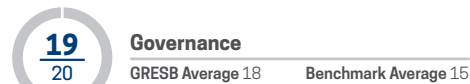


ESG Breakdown

Framework development

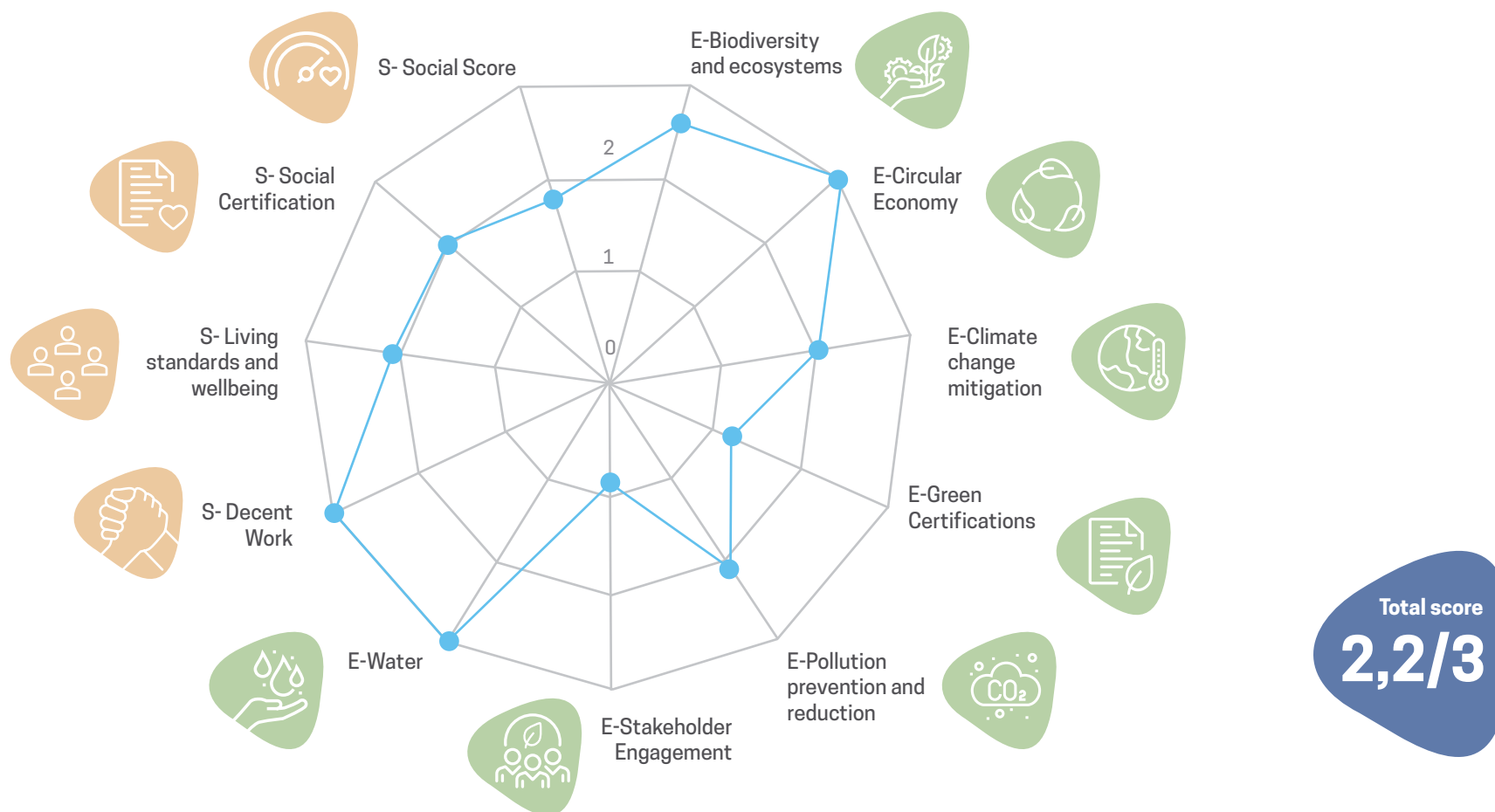


Framework performance



DeA Capital Real Estate - ESG Score

Per misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal FIA, la SGR ha adottato un apposito framework basato su un set univoco di indicatori ESG (il "Framework"), definito e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa, agli standard e alle best practices internazionali di riferimento. Sulla base del Framework adottato e della strategia prevalente del FIA, nel 2022, lo score misurato è pari a **2,2** su una scala che va da 0 a 3.





4 NEXT STEPS

Next steps

Nel 2022 si è concluso il primo Piano di Azione triennale ESG, nel quale erano delineati gli obiettivi che DeA Capital RE si è posta nell'intraprendere il suo percorso verso la sostenibilità. In linea con quanto definito, questa prima fase del processo di implementazione delle variabili ESG a livello di governance delle tematiche ambientali e sociali può dirsi raggiunta.

Il 2023 vedrà la definizione di un nuovo Piano di Azione, armonizzato con quello presentato alle Autorità di Vigilanza, **che punterà principalmente al rafforzamento delle metriche, delle attività e dei sistemi implementati.**

Continuerà l'impegno assunto **nell'engagement della filiera, oltre che delle amministrazioni locali e centrali**, perché la SGR ritiene fondamentale il proprio ruolo trainante nel mercato per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità europei e mondiali, cui il real estate deve puntare.

Massimizzare la conoscenza e l'armonizzazione delle modalità operative del mercato di riferimento rimane e sarà sempre più uno dei nostri primari obiettivi in qualità di leader del settore.

Come richiede la naturale evoluzione di un percorso, **il prossimo triennio vedrà un rafforzamento degli obiettivi che la SGR** si porrà, sia internamente che sui prodotti gestiti, in **un'ottica di miglioramento continuo dei risultati.**

Gli obiettivi principali per il mantenimento del valore dei propri investimenti sono riconducibili principalmente a:

- ▶ l'incremento della percentuale di Open Market Value classificato ai sensi dell'Art. 8 della SFDR, con riguardo anche a prodotti istituiti in tempi non recenti;
- ▶ il rafforzamento della valutazione rischi di sostenibilità adottati e l'ampliamento delle valutazioni ai Fondi classificati ai sensi dell'Art. 6 della SFDR;
- ▶ il consolidamento del Tool e del proprio rating ESG nonché del framework sociale adottato;
- ▶ il contributo attivo a studi e ricerche attraverso la collaborazione con le Università.

Infine, DeA Capital RE **garantirà la 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