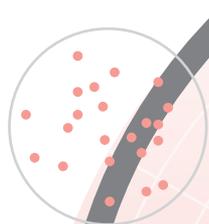


ANNUAL REPORT



20



19



SOMMARIO

LETTERA AGLI STAKEHOLDERS	3
---------------------------	---

1

IDENTITÀ

Chi è DoveVivo	6
Valori	8
Highlights	9
Storia	10
Performance economica	12

2

CRESCITA E INNOVAZIONE

Offerta in continua evoluzione	16
Modello di business	19
Operazioni di M&A	21
Presenza sul territorio	22
Vantaggi offerti	23
Sistema di governance	25
Etica e compliance	30

3

DIGITAL BOOST

Ascolto e dialogo	34
Proprietari	34
Inquilini	36

4

LAVORO E PERSONE

Attrazione di talenti	42
Sviluppo dei talenti	46

5

IMPEGNO PER LA COMUNITÀ

Salvaguardia dell'ambiente	52
Vicinanza al territorio e alla comunità	53
Verso la sostenibilità	54

Lettera agli stakeholders

La storia di DoveVivo è caratterizzata da un susseguirsi di anni intensi, pieni di traguardi da raggiungere e di tante novità, spesso non pianificate, che li hanno resi tutti anni eccezionali. Ma mai nessun anno è stato tanto ricco e straordinario quanto il 2019 che, partito con tante premesse di sviluppo organico e acquisizioni di player già esistenti, ha visto una grande esplosione e una crescita improvvisa dell'azienda.

A luglio 2019 abbiamo chiuso un'operazione di fundraising, una delle più importanti mai realizzate in Italia per una fast growing company, che ha visto una raccolta di capitali da 72 milioni di euro – di cui circa 50 milioni di equity e 22,5 milioni di linee di debito. Questa operazione ci ha dato ampio spazio per rafforzare l'assetto azionario con l'ingresso di Tikehau Capital, fondo di private equity pan europeo che ci supporterà nel progetto di sviluppo internazionale, ISA - Istituto Atesino di Sviluppo - e Seac Fin. Questi nuovi partner si sono aggiunti ad una cordata già composta da azionisti di primissimo standing e dai dipendenti DoveVivo che hanno investito nell'azienda.

L'aumento del capitale ha permesso di consolidare la nostra presenza sul mercato grazie all'acquisizione di due competitor diretti, che si aggiungono all'operazione conclusa a fine 2018, e soprattutto di entrare nel mondo dello student-housing. Operazioni strategiche, rientranti all'interno di un piano che si è mosso in parallelo anche su linee organiche con un ampio sviluppo del portafoglio e l'ingresso in una nuova città, che ci hanno permesso di emergere come aggregatore di un mercato ancora frammentato, ma con un enorme potenziale di crescita, e di consolidare la nostra leadership nel panorama nazionale con un posizionamento ben definito. DoveVivo è, infatti, l'unico operatore in Italia e all'estero ad avere sviluppato un modello di co-living distintivo che conta tre anime: i co-living apartments – il nostro core business, i co-living buildings e lo student-housing. A questi, si aggiunge un ulteriore elemento distintivo della nostra offerta: la Community, un gruppo di ragazzi che condividono la stessa fase della vita, ma anche interessi e passioni, corsi di studio e ambiti professionali, provenienze e curiosità.

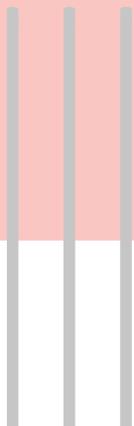
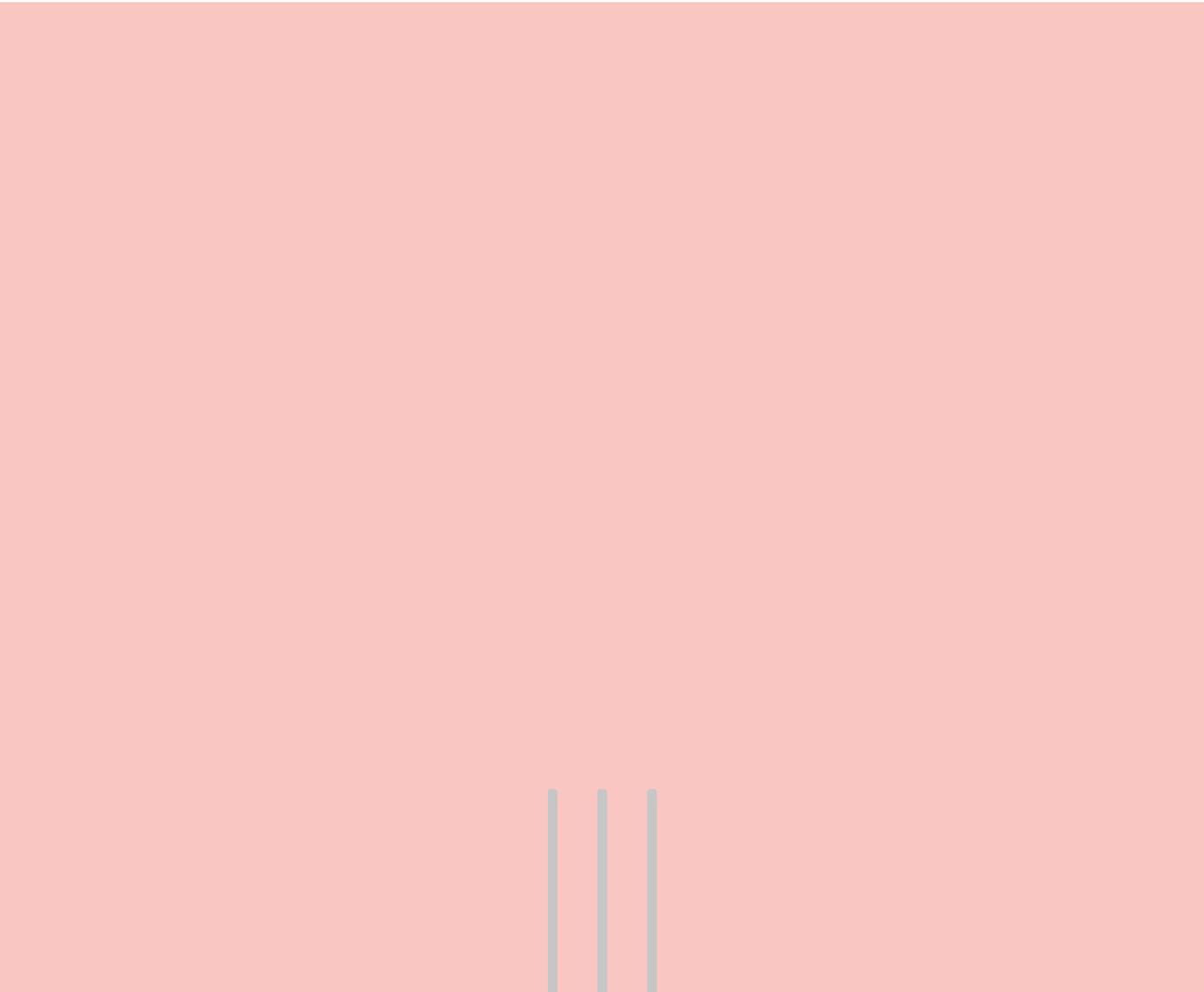
Al 31 dicembre 2019, l'azienda ha un portafoglio in gestione di circa 1.200 abitazioni e 7 residenze in 9 città in Italia, per un totale di circa 6.500 stanze.

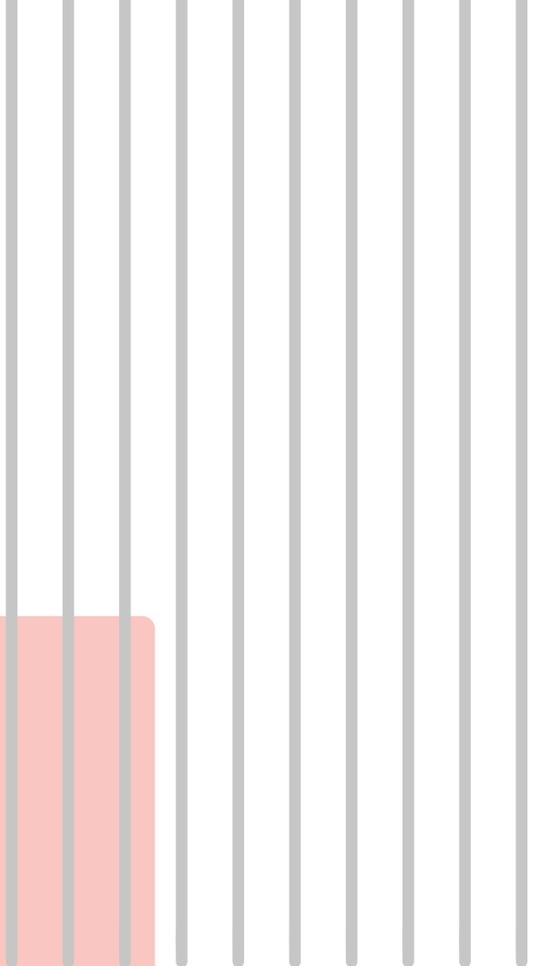
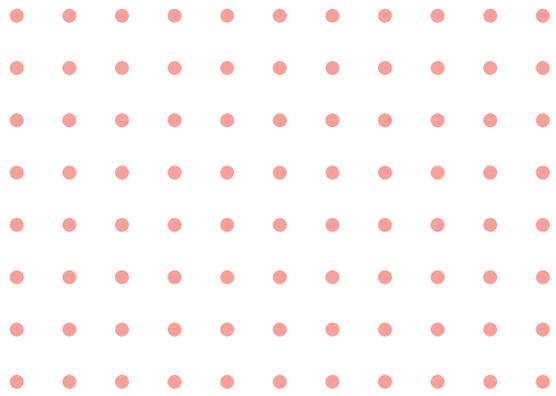
Questa crescita è stata accompagnata da importanti sviluppi interni e dall'avvio di diversi progetti di comunicazione e digitalizzazione che hanno permesso di efficientare i processi e di ridefinire e perfezionare la customer journey e la customer experience. Un percorso che non è ancora completato e che vedrà investimenti intensificati anche per gli anni a venire.

Il 2019, inoltre, ha visto un'importante crescita della squadra, sia da un punto di vista numerico, passata da 76 a 120, sia dal punto di vista della crescita professionale che ha permesso di consolidare, da un lato, la solidità e la consapevolezza della nostra forza interna – mai forse come adesso – e, dall'altro, la necessità di doversi reinventare costantemente anche attraverso l'errore; un concetto non facile da sostenere nella cultura delle aziende in una posizione di leadership in quanto può essere una fonte di grande rallentamento o può mettere a rischio quanto fatto sino a quel momento.

La filosofia di DoveVivo è proprio questa: mettersi sempre in discussione, indipendentemente dalla posizione che si ha, e osare senza avere il timore di sbagliare!

Il settore del co-living si sta evolvendo rapidamente e con veloci ritmi di crescita. Noi vogliamo ancora fare tanto e intendiamo portare avanti un piano industriale ambizioso che punti a farci diventare il player di riferimento nel co-living in Europa e a chiudere il 2023 a oltre 150 milioni di fatturato.





IDENTITÀ





CHI È DOVEVIVO

**DoveVivo è
la prima e più grande
co-living company
in Europa**

DoveVivo nasce nel 2007 a Milano e da allora si fa promotrice di un progetto innovativo e rivoluzionario che ha sovvertito le regole di un mercato immobiliare tradizionalista: DoveVivo prende in locazione, con contratti a lungo termine, appartamenti, gruppi di appartamenti, interi cielo terra, complessi immobiliari e studentati, se necessario li rinnova e li gestisce affittando le singole stanze a studenti e giovani lavoratori che scelgono di vivere in condivisione. DoveVivo, infatti, offre una formula all-inclusive e senza pensieri sia a chi vuole affittare il proprio immobile, sia a chi ricerca, per motivi di budget e/o per desiderio e disponibilità alla socialità, una soluzione abitativa in condivisione con altri coinquilini.

Al 31 dicembre 2019, DoveVivo gestisce un portafoglio di circa 1.200 abitazioni e 7 residenze in 9 città in Italia, grazie a un network di circa 500 proprietari e investitori ai quali offre un servizio di gestione e valorizzazione immobiliare che massimizza il valore nel lungo termine, riducendo al minimo rischi e oneri. I clienti finali costituiscono una community di 6.500 inquilini che riconosce in DoveVivo un punto di riferimento per vivere in città, permettendo di concentrarsi su studio e lavoro.

MISSION

Offriamo una gestione innovativa e smart di immobili, che destiniamo al co-living per garantire il massimo del valore al network di proprietari e investitori e la migliore esperienza di vita fuorisede alla community internazionale di giovani "nomadi urbani".

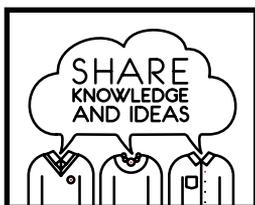


VISION

Vogliamo rendere la vita in condivisione la migliore soluzione per dare valore alla casa e all'abitare, diventando il punto di riferimento del co-living in Italia e in Europa.



VALORI



CONDIVISIONE

La partecipazione e la comunicazione trasparente e interdipendente di idee, successi e insuccessi, obiettivi, metodologie e dotazioni come chiave del business

QUALITÀ

L'attenzione ai dettagli, alla cura e alle aspettative delle persone al fine di raggiungere uno standard qualitativo di eccellenza di prodotto, servizio, relazione



RISPETTO

La fiducia, la correttezza, l'apertura al nuovo come basi per apprezzare le diversità, valorizzarle e integrarle

RESPONSABILITÀ

La consapevolezza che azioni e comportamenti virtuosi creano valore nel lungo periodo per l'azienda, la comunità, le persone

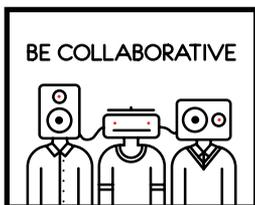
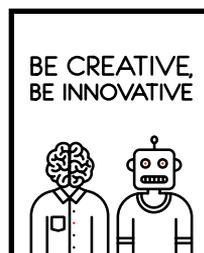


SPIRITO DI APPARTENENZA

L'adesione alla mission e alla carta dei valori, insieme all'impegno costante, per fornire il proprio contributo personale allo sviluppo e all'identità aziendale

INNOVAZIONE

La ricerca di nuove idee, processi, soluzioni per consentire la crescita e la soddisfazione di tutti gli interlocutori



COLLABORAZIONE

Un comportamento collaborativo, in una logica di squadra, al fine di affrontare meglio le difficoltà e stabilire relazioni positive e produttive in una logica win-win

HIGHLIGHTS



9
CITTÀ



6.434
STANZE OFFERTE



1.216
UNITÀ IMMOBILIARI GESTITE



7
RESIDENZE



500
PROPRIETARI



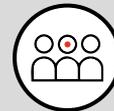
650 MLN €
VALORE STIMATO DEGLI
IMMOBILI IN GESTIONE



170.000 MQ
SUPERFICIE COMPLESSIVA
DELLE UNITÀ GESTITE



30 MLN €
GIRO D'AFFARI NEL 2019



120
DIPENDENTI

Premi ricevuti nel 2019

FT1000

DoveVivo è stata inserita, per il secondo anno consecutivo, nella classifica "Leader della Crescita", la lista delle 400 aziende italiane che hanno ottenuto la maggiore crescita di fatturato tra il 2015 e il 2018, realizzata da Sole 24 Ore e Statista.

CAMPIONI DELLA CRESCITA 2020

DoveVivo è stata inserita dal Financial Times all'interno della prestigiosa classifica "FT1000: Europe's Fastest Growing Companies" riconfermandosi per il terzo anno consecutivo insieme ad altre 89 in Europa e i 17 in Italia e l'unica nel settore property.

LEADER DELLA CRESCITA 2020

DoveVivo è stata inserita nella lista, stilata dall'Istituto Tedesco di Qualità e Finanza (ente leader in Europa nelle indagini di mercato), delle 300 aziende italiane più competitive che, in base alla crescita media annuale registrata nel triennio 2015-2018, si sono distinte per dinamicità, creazione di posti di lavoro e contributo alla ricchezza del Paese.

STORIA

2007



A Milano, Valerio Fonseca e William Maggio fondano l'azienda, allora con il nome di Reale Gest S.r.l., con il progetto di trasformare l'esperienza – e le criticità – dell'affitto in un'opportunità di business, cambiandone le regole.

Appartamenti: 4
Stanze: 16

2011



Dopo aver moltiplicato le unità immobiliari gestite, l'azienda decide di testare una nuova piccola piazza, quella di Como, gestendola come satellite da Milano.

Appartamenti: 69
Stanze: 296

2014



Con un portafoglio di quasi 300 immobili e la trasformazione in S.p.A., DoveVivo amplia il business in una città a forte attrattività per universitari e giovani lavoratori quale Bologna, inaugurando la prima sede decentrata.

Appartamenti: 280
Stanze: 1.153

2015



L'esperienza ormai consolidata e un portafoglio di quasi 400 unità abitative porta DoveVivo a esplorare il mercato di Roma inaugurando una nuova sede nella capitale.

Appartamenti: 377
Stanze: 1.528

2017



Con quasi 600 unità immobiliari, sfruttando la forza di relazioni ormai ben consolidate, DoveVivo si presenta sul mercato torinese con una grande forza commerciale.

Lo stesso anno vede protagonista l'inaugurazione del nuovo headquarter di Milano, un ufficio di 1.500 mq che nel suo concept e nella sua architettura valorizza la brand identity di DoveVivo e i suoi key values: qualità e affidabilità insieme a condivisione e collaborazione.

Appartamenti: 637
Stanze: 2.589



2018

DoveVivo finalizza la sua prima operazione di M&A acquisendo H4U srl, società attiva nel co-living con un portafoglio di circa 70 appartamenti tra Milano e Roma. Il fatturato di DoveVivo raggiunge la soglia dei 21 mln di euro.

Appartamenti: 872
Stanze: 3.489



2019

DoveVivo conclude tre operazioni di M&A acquisendo i due competitor Place4You srl e Easy Room srl, attivi a Milano con un totale di 150 appartamenti, e la società Rtmliving srl che consente l'ingresso nel mondo dello student housing con un portafoglio di 7 strutture cielo-terra per un totale di oltre 1.200 posti letto in 5 città: Bologna, Como, Trieste, Parma e Siena. Il fatturato di DoveVivo supera i 30 mln di euro.

Appartamenti: 1.216
Stanze: 6.434

PERFORMANCE ECONOMICA

L'esercizio è risultato positivo sia in riferimento alla crescita dei ricavi che hanno raggiunto 31.2 milioni di euro, registrando un aumento del 45,2% rispetto al 2018, sia in riferimento al Margine Operativo Lordo che passa da 3.2 milioni di euro a 5.4 milioni di euro, registrando un aumento del 65% rispetto all'anno precedente.

L'incremento del Margine Operativo Lordo (+65%) riflette un incremento dei costi meno che proporzionale rispetto all'incremento dei ricavi. In particolare, gli importanti investimenti in costo del personale, finalizzati al rafforzamento della struttura, evidenziano un incremento del 35,4% pur riducendo il peso percentuale sui ricavi dell'esercizio che passa dal 16,3% del 2018

al 15,2% del 2019.

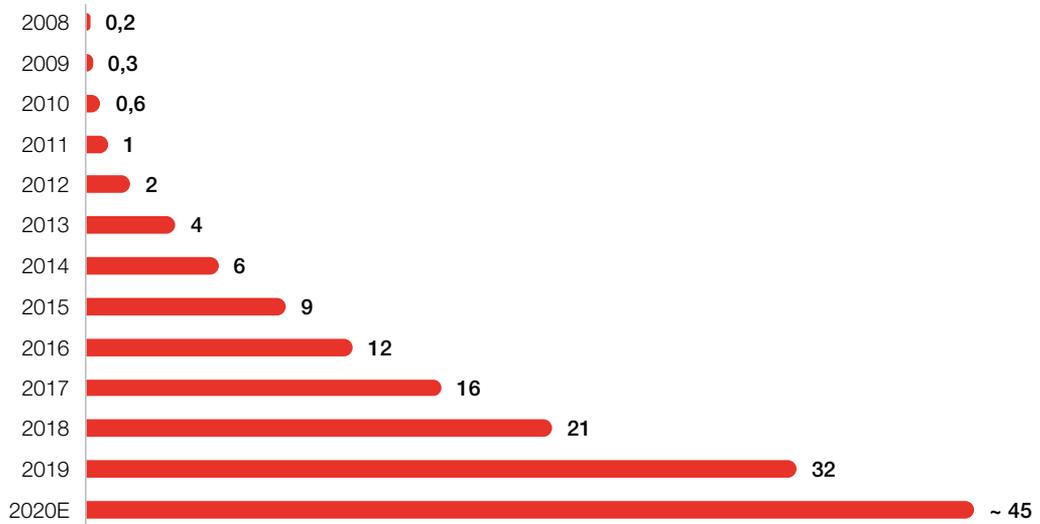
La società consolida un risultato netto positivo con una leggera flessione rispetto all'anno precedente passando dal 2,2% all'1,4% dei ricavi a causa, principalmente, degli aumentati ammortamenti e dei maggiori oneri finanziari (circa 300 mila euro) sul capitale di terzi.

La crescita di DoveVivo, in linea con i risultati prefissati, è legata alle performance realizzate che hanno portato ad un incremento del portafoglio in gestione di quasi 3.000 (arrivando ad un totale di 6.434 posti letto) e, in parte, anche all'incorporazione delle società acquisite nel corso dell'anno.

Conto economico (€k)	2016A	2017A	2018A	2019A
Valore della produzione	11,683	15,680	21,552	31,291
<i>Crescita annua %</i>	36.1%	34.2%	37.4%	45.2%
EBITDA	2,018	2,545	3,288	5,424
<i>% vdp</i>	17.3%	16.2%	15.3%	17.3%
EBIT	880	774	773	989
<i>% vdp</i>	7.5%	4.9%	3.6%	3.2%
Risultato netto	519	518	477	428
<i>% vdp</i>	4.4%	3.3%	2.2%	1.4%

Stato patrimoniale (€k)	2016A	2017A	2018A	2019A
Patrimonio netto	1,426	2,547	7,459	35,507
Posizione finanziaria netta	1,951	2,367	4,740	3,991
Capitale investito netto	3,377	4,915	12,199	34,798

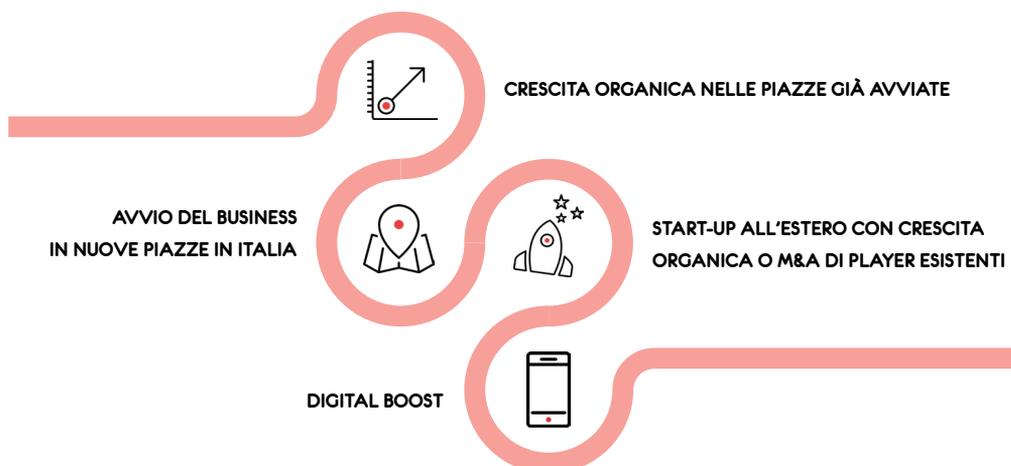
Crescita fatturato (mln)

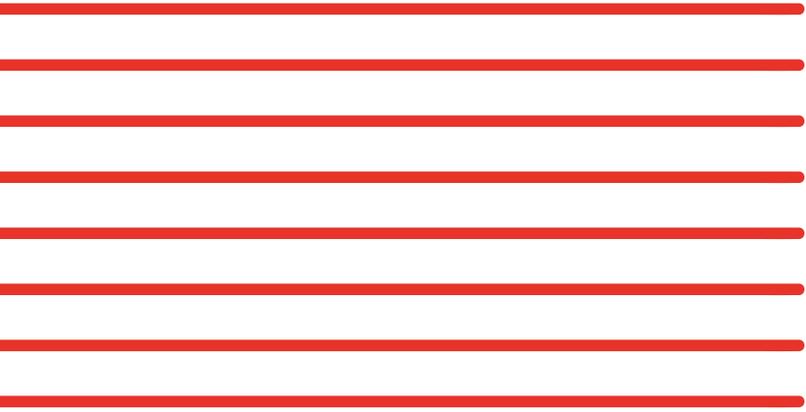
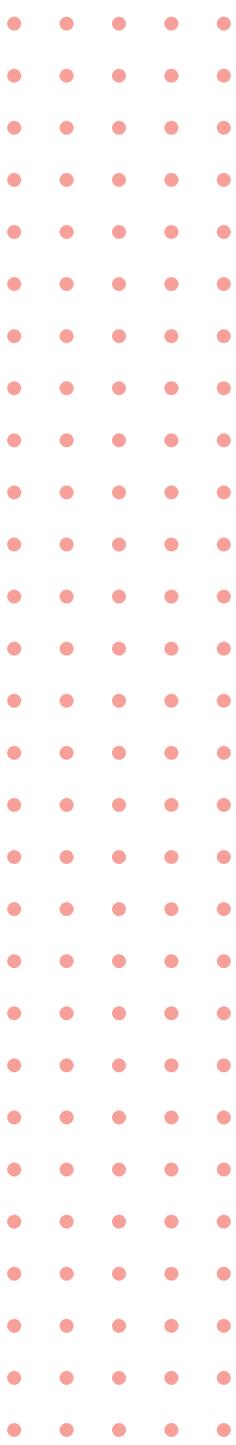
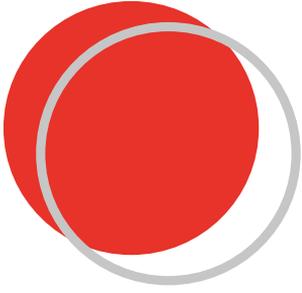


Evoluzione nel 2020

Le previsioni per il 2019 sono in linea con il percorso di crescita delineato dal piano 2018-2020.

La strategia è incentrata su:







**CRESCITA E
INNOVAZIONE**

2

OFFERTA IN CONTINUA EVOLUZIONE

Negli ultimi anni, i modelli abitativi si stanno avvicinando sempre più a un concetto di “servizio”: la casa come qualcosa da vivere più che da possedere. Un bisogno legato al target dei Millennials (Generazione Y), giovani nati tra i primi anni '80 e la metà dei '90, e al target dei Post-Millennials (Generazione Z), circoscritto tra i nati nella seconda metà degli anni '90 e la fine degli anni 2000, che danno valore al concetto di “sharing economy” e che appartengono ad una generazione “fluida” e mobile a livello internazionale. I Millennials, quindi, preferiscono “godere della casa” piuttosto che “possederne una” soprattutto per garantirsi la flessibilità di cui necessitano e che nasce da ragioni economiche, i contratti di lavoro sono sempre meno stabili e ciò sostiene la crescita della domanda di soluzioni a breve termine, ma anche per ragioni sociali e culturali, la volontà sempre più radicata di vivere nuove esperienze e creare nuove connessioni e conoscenze. A queste tendenze ha risposto bene il co-living che si rivolge principalmente agli studenti universitari, sia gli stranieri che i locali che provengono da una regione diversa, che ai giovani professionisti che hanno appena iniziato la loro carriera. Una popolazione di giovani tra i 18 e i 35 anni che ha in comune lo stesso modo di vivere, studiare, lavorare.



IL CO-LIVING

Il co-living è un nuovo modello dell'abitare che si basa sul presupposto della condivisione di spazi completamente arredati e appositamente progettati per creare un ambiente che consenta di vivere gli spazi privati – la stanza – e, allo stesso tempo, di interagire e di connettersi agli altri per condividere interessi, passioni ed esperienze – grazie agli spazi comuni ma anche alle piattaforme digitali che facilitano l'interconnessione.

Il più grande valore che genera il co-living è l'utilizzo smart di oggetti che consente un risparmio economico a fronte di vantaggi superiori rispetto al possesso degli stessi, la possibilità di accedere a servizi accessori a valore aggiunto e, soprattutto, la possibilità di mantenere la propria individualità sentendosi comunque parte di un'ampia community.

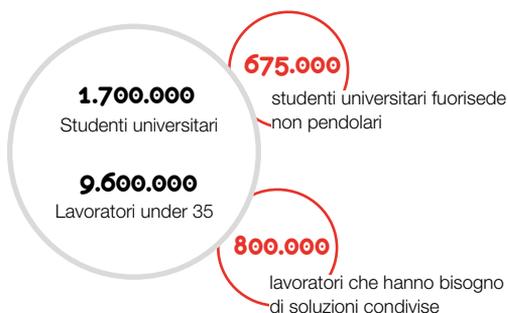
Il co-living ha le seguenti caratteristiche:

-  Le strutture sono progettate, costruite o convertite per rispondere ai bisogni del target
-  L'offerta è gestita da operatori professionali
-  Le soluzioni sono di alta qualità, moderne, flessibili
-  Ogni inquilino stipula singoli contratti di locazione
-  Gli spazi privati – le camere - sono perfettamente integrati con un'ampia offerta di spazi comuni ad uso condiviso
-  Assistenza e molteplici servizi sono inclusi
-  Rispetto delle normative contrattuali, impianti a norma che garantiscono la sicurezza della persona

Domanda

Il mercato immobiliare italiano è sempre stato altamente frammentato e tradizionalista con una domanda altissima di accommodation di qualità da una parte e, dall'altra, un'offerta di alloggi inadeguata e scarsa, spesso gestita da cittadini privati, con una regolamentazione spesso non conforme alla legge e agli standard di sicurezza.

STIMA IN ITALIA



1.500.000

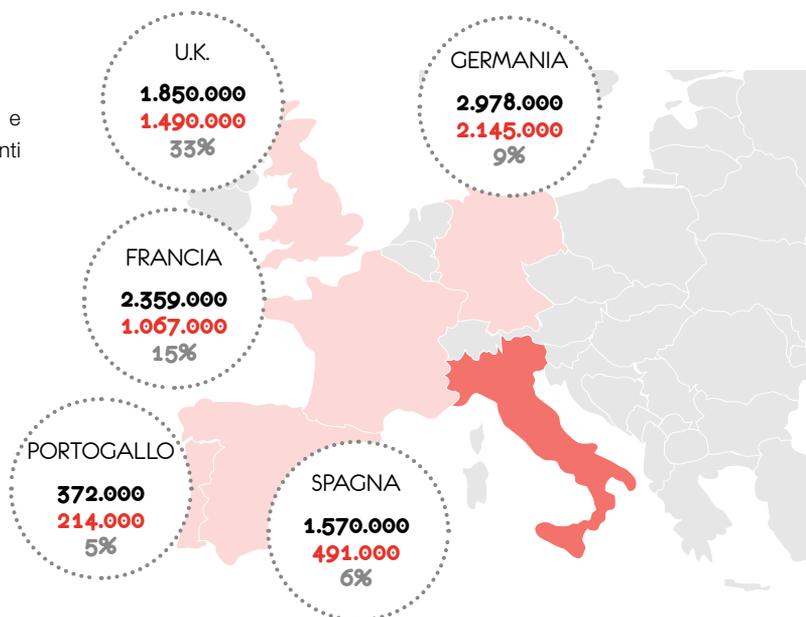
bacino potenziale di under 35 che vivono in condivisione

Una stima che tende a crescere ancora nei prossimi anni se si considerano gli importanti cambiamenti sociali ed economici che incentivano, da un lato, la migrazione verso le città – soprattutto quelle con Università più attrattive – che offrono maggiori opportunità di studio, lavoro e connessioni e, dall'altro, la diffusione di un approccio più fluido all'abitare che, dettato da un ridotto potere di acquisto e da una maggiore flessibilità e mobilità lavorativa, frena scelte più vincolanti come l'acquisto di una casa.

STIMA ALL'ESTERO

All'estero, il mercato è altrettanto propizio e presenta una serie di opportunità interessanti per l'espansione del business di DoveVivo.

- Totale studenti
- Studenti fuorisede, internazionali ed Erasmus
- Copertura posti letto (PBSA)



L'azienda, nel corso del 2019, ha condotto una ricerca di mercato incentrata sullo studio e sull'analisi del mercato estero che ha permesso di arrivare all'identificazione di un attractivity model, grazie a cui sono

stati individuati due paesi, Spagna e Francia, per una imminente espansione che avverrà nel 2020 sia per linea organica che inorganica attraverso l'acquisizione di player già esistenti sul territorio.

Offerta

In Italia, la grandissima parte dell'offerta di alloggi in condivisione è rappresentata da piccoli proprietari che affittano, direttamente, tramite portali online o l'intermediazione di agenzie immobiliari, uno o più immobili, con un basso livello qualitativo in riferimento all'arredo, alla sicurezza degli impianti, alla manutenzione, e per lo più senza contratti regolarmente registrati.

A questa offerta, si aggiunge la quota di mercato altamente frammentata che offre dormitori tradizionalmente gestiti dal settore pubblico, dagli ordini religiosi o dagli operatori no-profit, e i pochi operatori privati e le Università che offrono posti letto (circa 52.000) in strutture organizzate (residence o studentati) solo per il 7% degli studenti fuori sede (contro il 10% di Francia e Germania e il 20% di Danimarca e Svezia).

Una quota irrilevante del mercato è rappresentata, invece, da alcune piccole aziende che sono principalmente localizzate sul territorio milanese.

Proprio per far fronte a questa esigenza del mercato, DoveVivo ha articolato la sua offerta portando avanti la filosofia secondo cui:

A DOMANDA DIFFUSA CORRISPONDE UN'OFFERTA DIFFUSA



IN TERMINI TERRITORIALI

Non solo Milano e Roma, ma anche in tutte quelle città che attirano studenti e giovani lavoratori fuorisede sia italiani che stranieri come Bologna, Torino, Parma, ecc...



IN TERMINI DI ARTICOLAZIONE DEL PRODOTTO

Non un'unica proposta ma un mix di proposte che possano incontrare i bisogni complessi e "diffusi" di target diversi ma accomunati dal vivere in condivisione



MODELLO DI BUSINESS

DoveVivo, a partire dal 2007, si afferma sul mercato con un modello di business che parte dalla ricerca e analisi di singoli appartamenti, gruppi di appartamenti o interi stabili al fine di stipulare con il proprietario un contratto di locazione di lungo periodo con autorizzazione alla sublocazione. Il team di architetti, designer e tecnici di DoveVivo si occupa della ristrutturazione, se necessaria, e dell'arredo con mobili nuovi, elettrodomestici ed accessori moderni, funzionali e adatti al target di under 35 che, tramite il sito web, seleziona l'alloggio ideale in base al tipo di esigenze, alla zona e alle preferenze relative ai compagni di casa.

Questo modello garantisce a tutti gli interlocutori una formula all-inclusive e senza pensieri che offre ai proprietari una maggiore opportunità di guadagno senza gli oneri della gestione di immobili e inquilini e, a chi cerca un alloggio, la migliore esperienza di vita fuorisede.

Partendo da questa innovazione, nel 2019, grazie alla sua esperienza, DoveVivo conquista la leadership nel mercato elaborando un modello di business che si allarga sia a monte che a valle:

A MONTE

DoveVivo amplia il servizio offerto non solo ai proprietari privati o agli operatori istituzionali che possiedono già immobili o grandi patrimoni immobiliari da affittare, ma anche a tutti coloro che vogliono investire nell'immobiliare o vogliono sviluppare il proprio portafoglio di immobili.

DoveVivo, intercettando la domanda emergente di acquisto di immobili come forma di investimento, lancia un nuovo servizio che permette di assistere chiunque voglia effettuare un investimento nel settore immobiliare che sia sicuro e che consenta un ritorno economico immediato e duraturo nel tempo grazie alla messa a reddito nel co-living.

DoveVivo, infatti, grazie al suo know-how qualificato, è in grado di:



monitorare il mercato e riconoscere gli immobili più adatti al co-living



disporre di opportunità di rendimento diversificate e di garantire una rendita immediata



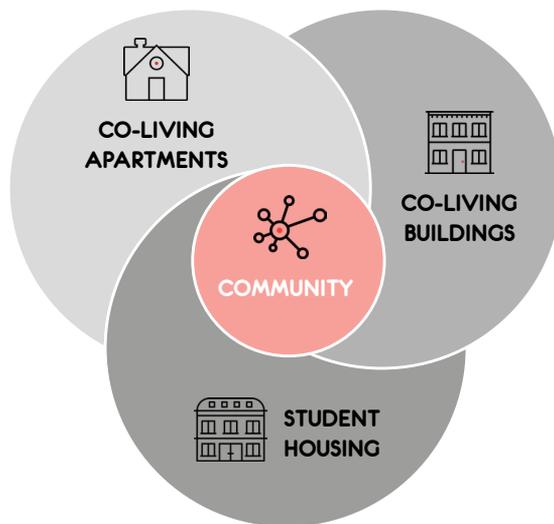
supportare la scelta della migliore soluzione di investimento stipulando direttamente un contratto di locazione



gestire ristrutturazione, arredo, utenze e inquilini

• • • • **A VALLE**

DoveVivo elabora un modello distintivo di co-living che si ibrida e si articola in tre diverse anime a cui si aggiunge un elemento distintivo di DoveVivo: la Community.



APPARTAMENTI CONDIVISI DIFFUSI SUL TERRITORIO



CAMERE PRIVATE DI ALTA QUALITA' E CON IL MASSIMO COMFORT



USO CONDIVISO DI SPAZI COMUNI IN CASA (CUCINA E BAGNO/I)



APPARTAMENTI CONDIVISI IN UNICO BUILDING



CAMERE PRIVATE DI ALTA QUALITA' E CON IL MASSIMO COMFORT



USO CONDIVISO DI SPAZI COMUNI IN CASA (CUCINA E BAGNO/I)



SERVIZI E SPAZI CONDIVISI (AREA LIVING, PALESTRA, ECC)



CAMPUS



CAMERE PRIVATE DI ALTA QUALITA' E CON IL MASSIMO COMFORT



AMPI SPAZI PER LA COMMUNITY (SALE STUDIO, LAVORO E RELAX)



SERVIZI (RECEPTION, PALESTRA, LAVANDERIA, SORVEGLIANZA)



COMUNITÀ INTERNAZIONALE DI NOMADI URBANI



COINVOLGIMENTO FISICO E DIGITALE VIA APP E HUB PER EVENTI



CONVENZIONI E SCONTI



CONDIVISIONE DI INTERESSI, VALORI ED ESPERIENZE DI VITA

OPERAZIONI DI M&A

La strutturazione dell'offerta di DoveVivo e il consolidamento della sua posizione di leader nel mercato del co-living in Italia sono stati supportati da un piano di sviluppo che si è mosso in parallelo sia su linee organiche che inorganiche grazie alla conclusione, tra la fine del 2018 e la fine del 2019, di 4 operazioni di M&A che hanno portato all'aggiunta di circa 2.000 posti letto nel portafoglio aziendale.

Le operazioni di M&A hanno interessato le società H4U s.r.l., Place4You s.r.l. e EasyRoom Milano s.r.l., competitors diretti attivi nella gestione di immobili ad

uso abitativo destinati alla vita in condivisione, e la società Rtmliving s.r.l., attiva nel mondo dello student housing, un settore adiacente a quello del co-living. Sono, quindi, operazioni strategiche aventi ad oggetto società con un profilo perfettamente compatibile al business di DoveVivo che le hanno permesso di emergere come aggregatore di un mercato frammentato e in via di definizione che sta ancora trovando i suoi equilibri, ma che ha un enorme potenziale di crescita, e di consolidare rapidamente il suo ruolo di leader di settore nel panorama nazionale.

H4U

Società fondata nel 2008, con in gestione oltre 70 appartamenti per un totale di 317 posti letto tra Milano (163) e Roma (154), pari a quasi 9.000 metri quadri di unità immobiliari, tutti locati in zone centrali e strategiche, che negli anni ha costruito relazioni consolidate con soggetti istituzionali e in particolare con istituti e casse previdenziali.

Place4You

Società fondata nel 2009 che vanta un pacchetto immobiliare di circa 130 appartamenti, tutti ubicati nella piazza di Milano. Grazie a questa integrazione, infatti, l'azienda incrementa in modo significativo la sua dimensione e quota di mercato.

EasyRoom Milano

Società fondata nel 2014 con in gestione circa 20 appartamenti, per complessivi 1.500 mq, tutti ubicati nella città di Milano, comprensivi di circa 100 stanze in totale.

Rtmliving

Società di proprietà del Gruppo Soges, attiva da 20 anni nel mondo dello student housing con un portafoglio di 7 strutture cielo-terra che sviluppano una superficie di circa 50 mila mq complessivi, per un totale di oltre 1.200 posti letto in 5 città (Bologna, Como, Trieste, Parma e Siena).

Fondata nel 2000, Rtmliving rappresenta uno dei principali player del mercato italiano e può contare su un'alta fidelizzazione delle comunità studentesche servite e di studentati moderni, posizionati in prossimità dei poli universitari.

Grazie a questa acquisizione DoveVivo fa il suo ingresso nel mercato dello student housing, affiancandolo al suo presidio storico, quello del co-living apartments, e amplia esponenzialmente la community di inquilini, fornendola di hub fisici di incontro e riferimento.

PRESENZA SUL TERRITORIO

La conclusione delle quattro operazioni di M&A arricchisce l'offerta di DoveVivo che al 31 dicembre 2019 arriva a gestire così circa 1.200 unità immobiliari e 7 residenze in 9 città, per un totale di circa 6.500 stanze,

e ne amplia il know-how permettendo alla società una ancora più efficace penetrazione dei segmenti dell'ospitalità studentesca e giovanile, in termini di posti letto, città presidiate e gamma prodotto.



	APPARTAMENTI	BUILDING	RESIDENZE	COMMUNITY HUB
MILANO	3.700	230	-	1
BOLOGNA	350	60	510	2
ROMA	410	15	-	-
TORINO	120	65	-	-
PADOVA	290	-	-	-
COMO	-	30	150	-
PARMA	-	-	270	1
TRIESTE	-	-	240	1
SIENA	-	-	60	1

*n. stanze

VANTAGGI OFFERTI

AI PROPRIETARI



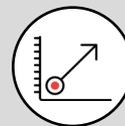
CURA E GESTIONE

esperta dell'immobile e degli inquilini



LOCAZIONE DI LUNGO PERIODO

con un partner professionale che diventa l'unico punto di riferimento per tutta la durata del contratto



RENDITA SICURA E COSTANTE

pagata da DoveVivo senza rischi di insolvenza né di periodi di sfritto e l'abbattimento di una serie costi

DoveVivo può ottenere con le proprietà un canone di locazione più basso rispetto alla media del mercato, garantendo al proprietario lungo la durata del contratto un incasso totale superiore rispetto alla locazione tradizionale.

Oltre il 65% degli immobili gestiti da DoveVivo, sono stati concessi in gestione da operatori istituzionali, che dispongono di grandi patrimoni immobiliari, per i quali la società è:

- l'unico interlocutore e conduttore capace di gestire gli asset disponendo di processi e strumenti innovativi
- un partner solido e professionale per tutte quelle operazioni immobiliari anche complesse in grado di garantire un reddito sicuro, costante e di lungo periodo e, allo stesso tempo, di favorire la valorizzazione patrimoniale del bene e la sua futura dismissione.

- La durata media della locazione abitativa a Milano è pari in media a 25 mesi, con 1,8 mesi medi di sfritto. Sull'8 anni, significa avere 3,6 cambi inquilini con 6,5 mesi di sfritto.
- Pari al 15% del canone annuo ogni cambio inquilino (n. 3,6 cambi).
- Ipotizzati pari al 10% del canone annuo ogni cambio inquilino successivo al primo.
- Dal 3 al 5% del canone netto annuo se affidate a terzi. Le stesse si tramutano in impegno in termini di ore dedicate nel caso in cui il proprietario se ne occupi in autonomia.
- Stima pari a 150€ annui.
- Media morosità sull'intero periodo contrattuale 4,5-5% (fonte Sole24Ore 2017).

	DOVEVIVO	LOCAZIONE CLASSICA A MILANO
SFITTO MEDIO 8 ANNI	● ZERO	-6.500€
COSTI DI INTERMEDIAZIONE	● ZERO	-6.500€
COSTI RINNOVO CAMBIO INQUILINO	● ZERO	-3.150€
SPESE GESTIONALI E BUCROCRATICHE	● ZERO	-2.900€
ASSICURAZIONE	● ZERO	-1.200€
PERDITE PER MOROSITÀ	● ZERO	-4.300€
TOTALE	● ZERO	-24.550€

-26%

AGLI INQUILINI



PRODOTTO E SERVIZIO DI QUALITÀ

L'inquilino usufruisce di un alloggio confortevole e dotato di tutti i comfort, senza dover sostenere ulteriori costi, beneficiando di tanti servizi e di moderni spazi comuni



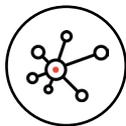
FORMULA E CANONE ALL-INCLUSIVE

DoveVivo si occupa dell'attivazione e della gestione di tutte le utenze e fornisce anche manutenzione ordinaria e straordinaria, customer care dedicato e assistenza h24



APPROCCIO DIGITAL CON HUMAN TOUCH

DoveVivo garantisce una customer experience di qualità in tutti i momenti del journey, dalla ricerca dell'alloggio alla vita in casa, alla chiusura del contratto



COMMUNITY

I clienti DoveVivo fanno parte di una community fatta di ragazzi che condividono sicuramente la stessa fase della vita, ma che possono condividere anche interessi e passioni, corsi di studio e ambiti professionali, provenienze e curiosità.

DoveVivo si pone quindi come:

- facilitatore delle relazioni in casa
- facilitatore delle esperienze di socialità, integrazione e formazione in città
- connettore di persone che vivono in posti diversi ma che condividono la stessa avventura e può far ciò grazie al supporto digitale dell'App e, soprattutto, agli eventi culturali, sociali, tematici e formativi organizzati per creare integrazione tra gli inquilini.

IL PRIMO EVENTO DOVEVIVO

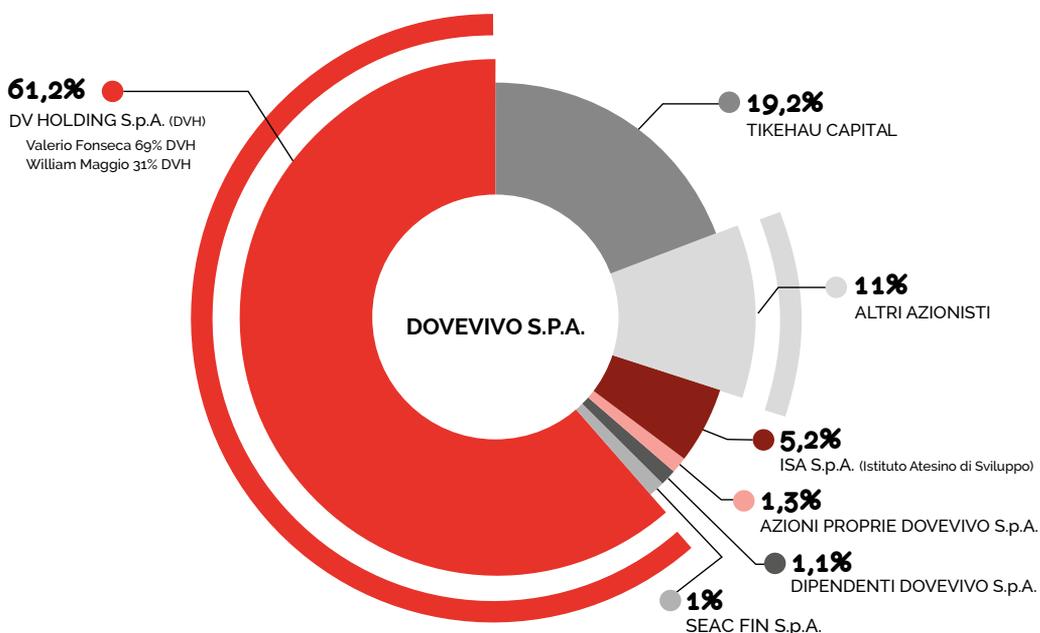
A dicembre 2019 è stato organizzato il primo evento a Milano che ha coinvolto circa 50 inquilini DoveVivo che hanno partecipato e animato attivamente la serata. L'evento è stato organizzato in OPEN Milano, l'attuale palcoscenico protagonista delle attività che coinvolgono la nostra Community e non solo. OPEN è uno spazio versatile e molto accogliente, nel pieno centro di Milano, che dispone di un'ampia area eventi, svariate sale meeting, una splendida terrazza e un bistrot. All'interno del suo spazio, una ricca community di studenti, professionisti, viaggiatori, lavora negli spazi in co-working e partecipa a eventi in lingua, party privati, presentazioni di libri, attività dedicate a famiglie e workshop.

SISTEMA DI GOVERNANCE

DoveVivo intende portare avanti un piano industriale ambizioso che punti a essere player di riferimento nel co-living in Europa per studenti e young professional. La crescita – che avverrà sia per linee interne che esterne – sarà basata su tre direttrici principali: incremento degli asset immobiliari in gestione, sviluppo di business aggiuntivi come lo student housing e internazionalizzazione, puntando a chiudere il 2023 a oltre 150 Milioni di fatturato dai 21 milioni di euro del 2018. Per sostenere questo ambizioso progetto, a luglio 2019 DoveVivo ha concluso un'operazione di raccolta di capitali da 72 milioni di euro per supportare la propria crescita in Italia e in Europa. Il fundraising si è articolato per circa 50 milioni di equity e 22,5 milioni di linee di debito assicurate da illimity Bank.

Per la parte di equity, l'operazione è stata sottoscritta per 29 milioni di euro da Tikehau Capital, un gruppo di alternative asset management quotato all'Euronext di Parigi, attraverso Tikehau Growth Equity II, un fondo di private equity pan europeo specializzato in investimenti a sostegno della crescita di aziende.

Si sono uniti alla cordata anche ISA – Istituto Atesino di Sviluppo SpA – e Seac Fin SpA per un totale di oltre 7 milioni di euro. Oltre agli investitori di cui sopra, l'aumento di capitale è stato sottoscritto anche da DV Holding SpA, holding dei due founders Valerio Fonseca e William Maggio per circa 12 milioni di euro che restano quindi alla guida del gruppo. L'aumento di capitale è stato aperto anche a tutto il team DoveVivo che ha investito circa mezzo milione di euro.



Rimangono tra gli azionisti alcuni esponenti di rilievo del panorama industriale e finanziario italiano, tra cui:

GUIDO RIVOLTA

Amministratore Delegato e Direttore Generale di Partners SpA, advisory boutique milanese specializzata in servizi di consulenza professionale, family business, M&A e corporate finance. Ingegnere con esperienza nel settore industriale e in quello degli investimenti.

MAURIZIO CEREDA

Dopo 25 anni in Mediobanca, dove era Vice Direttore Generale e consigliere di amministrazione, attualmente presta consulenza in materia finanziaria ad aziende e famiglie.

ROBERTO NICASTRO

Presidente delle Good Banks e della Cassa del Trentino ed ex Direttore Generale del Gruppo Unicredit (dove ha iniziato la sua carriera nel 1997). Dal 2009-2012 è stato Presidente della EFMA, la European Financial Management Association di Parigi, è stato Primo Vice Presidente dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e membro del Comitato Direttivo di Assonime.

FRANCESCO PERILLI

Presidente e azionista di EQUITA Group, società indipendente, quotata in Borsa, specializzata in investment banking, alternative ass.man., intermediazione finanziaria ed equity research. Dal 2017 è membro del CdA di Borsa Italiana.

BI.EFFE INVESTIMENTI E SERVIZI SRL (FABIO TROIANI)

Dal 2003 è CO-Founder e CEO di Bip - Business Integration Partners, una delle principali società di consulenza direzionale e business integration a livello europeo. E' stato uno dei protagonisti dei processi di privatizzazione e liberalizzazione nel settore delle telecomunicazioni in Italia e Europa.

FEDELE DI PALMA

CEO di AHSI SpA, azienda attiva nel settore delle apparecchiature scientifiche ed arredi.

Il sistema di Governance di DoveVivo S.p.A. è composto dai seguenti organi: Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione è composto da:

WILLIAM MAGGIO - PRESIDENTE

Laureato in Economia Aziendale all'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, inizia un periodo di studio in Spagna prima di intraprendere un'esperienza di lavoro presso la Camera di Commercio a Cordoba, in Argentina.

Comincia la sua carriera lavorativa durante il suo percorso accademico e dal 2002 al 2006 lavora come Manager presso Pop Corn S.r.l., ambient media agency specializzata in eventi e iniziative speciali per grandi clienti.

Nel 2007 fonda Reale Gest S.r.l., oggi DoveVivo S.p.A., ricoprendo dapprima la carica di Amministratore Delegato e, da dicembre 2017, la carica di Presidente.

VALERIO FONSECA - CONSIGLIERE DELEGATO

Laureato in Economia Aziendale all'Università Bocconi, inizia subito dopo la sua carriera professionale ricoprendo, dal 2004 al 2008, la carica di Manager in Tamburi Investment Partners S.p.A., investment-merchant bank indipendente focalizzata su medie aziende italiane e quotata presso Borsa Italiana. Dal 2008 al 2010 è stato Associato in Ambienta Sgr S.p.A., società leader in Europa nella gestione di fondi di private equity con focus nel settore ambientale.

Nel 2007 fonda Reale Gest S.r.l., oggi DoveVivo S.p.A., e dal 2010 si dedica a tempo pieno alla sua Azienda, di cui attualmente ricopre la carica di Amministratore Delegato.

Nel 2018 entra nel network di Endeavor Italia, organizzazione internazionale che supporta imprenditori ad alto potenziale e promuove la crescita economica delle scaleup dando accesso a mercati globali, a programmi di sviluppo del talento e al capitale.

ROBERTO FRANCESCO QUAGLIUOLO - CONSIGLIERE

Laureato in Ingegneria Gestionale presso il Politecnico di Milano

Inizia la sua carriera in Lazard & Co. negli uffici di New York e di Milano all'interno del team di M&A.

In seguito, entra in Oaktree Capital Management nel team European Principal a Milano. Qui matura un'esperienza significativa in operazioni di private equity e in finanziamenti strutturati, seguendone sia la strutturazione e l'esecuzione degli investimenti, che le attività straordinarie delle società in portafoglio (acquisizioni, cessioni, rifinanziamenti, IPO).

Attualmente è Executive Director - responsabile per le attività di Private Equity in Italia in Tikehau Capital, primario gruppo di asset management globale.

Attraverso il suo ruolo all'interno del consiglio di amministrazione è attivamente coinvolto nei processi di trasformazione aziendale finalizzati alla creazione di valore nelle società partecipate.

GUIDO RIVOLTA - CONSIGLIERE

Laureato in Ingegneria Meccanica presso il Politecnico di Milano, inizia la sua carriera nel settore automobilistico fino ad acquisire la carica di Manager nel Gruppo Piaggio&C e di Direttore Generale e Consigliere di Amministrazione di Pirelli Eco Technology.

Dopo 20 anni di industria, entra nel settore dei servizi finanziari partecipando alla fondazione di Ambienta SGR, il più grande fondo di Private Equity Europeo specializzato nel settore dell'Ambiente, in qualità di Partner, membro del Comitato Investimenti, Consigliere di Amministrazione e consigliere di diverse società in portafoglio.

Nel 2012 passa al Fondo Strategico Italiano - Gruppo Cassa Depositi e Prestiti - di cui diventa Amministratore Delegato e Direttore Generale di CDP Equity. In questo periodo, oltre ad essere stato amministratore di diverse società in portafoglio, ricopre anche la carica di Amministratore Delegato di FSI Investimenti e di Presidente di Ansaldo Energia.

Attualmente è Amministratore Delegato e Direttore Generale di Partners SpA, advisory boutique milanese specializzata in servizi di consulenza professionale, family business, M&A e corporate finance.

GIORGIO FRANCESCHI - CONSIGLIERE

Laureato in Economia Politica presso l'Università degli Studi di Trento, è iscritto all'albo professionale dei Dottori Commercialisti e nel registro dei Revisori Legali.

Attualmente è Amministratore Delegato e Vicepresidente della società I.S.A (Istituto Atesino di Sviluppo), società finanziaria di partecipazioni e Amministratore Delegato della società Iniziative Finanziarie Atesine, società finanziaria di partecipazioni del Gruppo ISA, e della società Calisio, società finanziaria di partecipazioni.

Ricopre anche il ruolo di Vicepresidente delle società: Investimenti Immobiliari Atesini, società immobiliare del Gruppo ISA; Botzen Invest Euregio Finance AG, società finanziaria di partecipazioni; Nummus.Info, società di consulenza finanziaria.

E' membro del Consiglio di Amministrazione di oltre 15 società tra cui la società di produzione di energia elettrica IN.BRE e le società finanziarie di partecipazioni SEAC FIN, C.I.S. (Compagnia Investimenti e Sviluppo), O35 Investimenti.

E' anche attualmente membro del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo di Dolomiti Energia Holding, società multiutility in campo energetico, e membro del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo e Vice Presidente della società Castello SGR, società gestione del risparmio di Fondi Immobiliari.

MAURO ROVERSI - CONSIGLIERE

Laureato in Economia Aziendale presso l'Università di Verona, consegue un MBA presso la SDA Bocconi School of Management. Inizia la sua esperienza professionale a Parigi, lavorando in qualità di Business Development presso una società leader mondiale nel settore aerospaziale.

Nel 2001 si unisce a SG Capital Europe, un fondo di private equity paneuropeo specializzato in operazioni di investimento di maggioranza, ricoprendo la carica di Partner dal 2004 al 2007.

Alla fine del 2007, co-promuove la nascita di Ambienta Sgr diventandone anche il Chief investment Officer. Ambienta Sgr è un fondo di Private Equity leader in Europa, focalizzato sulla crescita industriale attraverso investimenti in aziende sostenute da trend ambientali. Con masse gestite per oltre € 1 miliardo, che ne fanno il più grande fondo al mondo nel settore, Ambienta ha realizzato investimenti in tutta Europa nelle aree dell'uso efficiente delle risorse e del controllo dell'inquinamento.

GIANCARLO FONSECA - CONSIGLIERE

Laureato in Scienze Internazionali e Diplomatiche all'Università di Trieste con specializzazione in Economia e Finanza internazionale.

Inizia la sua esperienza professionale occupandosi di sales e retail management per UniCredit Xelion Banca e UBI Banca, per poi ricoprire il ruolo di Senior Relationship Manager per Alico Wealth Management.

La sua esperienza prosegue nell'Asset Management con il ruolo di Head of Third Party Distribution - Advisory Channel presso Goldman Sachs AM Italy, dove è responsabile dello sviluppo delle vendite nella distribuzione retail sui segmenti Financial Advisors e Private Banking per importanti consulenti finanziari e private banking.

E' attualmente Head of Distribution presso LOIM - Lombard Odier Investment Managers, a Milano con focus su servizi e soluzioni di investimento per le Divisioni di Private Banking dei Partner commerciali.

Il Collegio Sindacale di DoveVivo S.p.A è composto da:

LUIGI GARAVAGLIA - PRESIDENTE

Laureato in Economia e Commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano. E' revisore legale e membro di Collegi Sindacali di importanti aziende. Inizia la sua esperienza lavorativa alla Borsa di Milano presso una Commissionaria di Borsa e, successivamente, presso lo Studio Legale e Tributario Biscozzi Nobili, di cui ne diviene socio qualche anno dopo.

Da oltre venticinque anni si occupa di consulenza in materia fiscale internazionale, aiutando le aziende a organizzare e strutturare al meglio la propria attività. Si è occupato di diversi progetti di fusione e cessione di aziende e ha seguito il processo di quotazione per alcune aziende quotate alla Borsa di Milano. Inoltre, da sempre lavora al fianco di molti imprenditori per facilitare il passaggio generazionale e assicurare lo sviluppo dell'azienda nel tempo.

GIUSEPPE PANAGIA - SINDACO

Laureato in Economia e Commercio presso l'Università di Bologna, si specializza in Diritto ed Economia delle Comunità Europee presso l'Università La Sapienza di Roma e consegue un Master in Diritto e Pratica Tributaria presso la Business School de Il Sole 24 ORE a Milano. Ottiene l'abilitazione alla professione di Dottore Commercialista ed è iscritto all'Albo dei Revisori legali dei Conti. Dopo un'esperienza più che decennale fino all'associazione presso Deloitte & Touche - Studio Tributario e Societario, è oggi socio fondatore di MGP Studio Tributario e Societario e Member of PKF International.

Nel corso della sua carriera svolge importanti attività di consulenza e assistenza presso società nazionali e gruppi internazionali in materia fiscale e societaria e in operazioni di ristrutturazione societarie quali fusioni, scissioni, compravendite di società e rami d'azienda. Attualmente è membro di organismi di controllo di legalità e di revisione legale dei conti in gruppi nazionali e internazionali.

ROBERTO CARDONE - SINDACO

Laureato in Economia e Commercio presso l'Università Federico II di Napoli, consegue un Master in Diritto tributario presso la Business School de Il Sole 24 ORE a Milano. È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali.

Nel corso della sua esperienza professionale, svolge attività di consulenza fiscale e societaria presso società nazionali e gruppi internazionali e assistenza per operazioni di M&A e operazioni straordinarie quali fusioni, scissioni, acquisti e vendite di società e rami di azienda. Si occupa anche di attività di precontenziosa e contenziosa presso le Commissioni Tributarie e di revisione legale in qualità di membro dei collegi sindacali o sindaco unico.

E' stato associato presso Deloitte & Touche - Studio Tributario e Societario (STS) a Milano ed è attualmente partner fondatore di MGP Studio Tributario e Societario, affiliato al Network PKF International.

Il Consiglio di Amministrazione di DV HOLDING S.p.A. è composto da:

VALERIO FONSECA - AMMINISTRATORE UNICO

Il Collegio Sindacale di DV HOLDING è composto da:

LELIO FORNABAIO - PRESIDENTE

Lavora a Londra presso la filiale della Banca di Roma ricoprendo le funzioni di Credit Analyst e di Deputy Office Manager del Credit Department e, successivamente, intraprende l'attività di consulenza. Svolge negli anni incarichi per numerose società in diversi settori, tra cui quello bancario, assicurativo, industriale, informatico, media-telecomunicazioni, autostradale, farmaceutico.

Docente della Scuola Superiore di Economia e delle Finanze nelle materie economiche aziendali, è stato Consigliere per le questioni economico-aziendali al Gabinetto del MEF (XV Legislatura), Presidente della Commissione Finanza del CNDCEC e membro del Comitato per i Principi Contabili per la Pubblica Amministrazione del MEF.

È titolare dello Studio per la ricerca e la consulenza aziendale Fornabaio, Bugliosi & Partners ed è Consigliere Delegato della società di consulenza PtsClas S.p.A., di cui è anche socio fondatore.

Attualmente è membro di Consigli di Amministrazione, di Collegi Sindacali ed Organismo di Vigilanza di diverse società, quotate e non quotate, ed enti.

GIUSEPPE PANAGIA - SINDACO

ROBERTO CARDONE - SINDACO

Business Unit

La struttura organizzativa interna di DoveVivo conta 7 divisioni che riportano all'Amministratore Delegato:

Development

Institutional: è responsabile dello sviluppo dell'intero portfolio aziendale tramite l'acquisizione di nuove unità immobiliari da interlocutori istituzionali quali SGR o fondi immobiliari, assicurazioni, casse previdenziali, ecc...

Retail: si occupa di sviluppare l'intero portfolio aziendale tramite l'acquisizione di nuove unità immobiliari da proprietari privati e di consolidare le relazioni instaurate negli anni.

Finance, Admin, Controlling & Legal

Finance & Administration: è responsabile della corretta allocazione e gestione di tutte le risorse finanziarie mantenendo il focus sulla gestione delle operazioni quotidiane e sull'analisi dei parametri finanziari, inclusi investimenti, rendimento delle attività e piani di crescita.

Controlling: si occupa di analizzare le performance aziendali, di svolgere attività di budgeting e forecasting e di predisporre una reportistica periodica.

Legal: cura gli aspetti legali del business, l'individuazione di potenziali rischi legali e la messa in atto di azioni volte alla tutela legale dell'azienda.

Strategy & Digital

Strategy: si occupa dell'analisi strategica, dello scouting di nuove opportunità di business e della mappatura dei processi finalizzati a supportare la crescita dell'azienda e del business.

IT: è responsabile di tutto il processo di digitalizzazione dei sistemi interni ed esterni, delle app e del sito e dello sviluppo dei progetti innovativi fondamentali per contribuire alla crescita e allo sviluppo del business.

Operations

Technician Department: cura la riqualificazione, la messa sul mercato degli immobili, l'estetica e la funzionalità al fine di offrire un "prodotto stanza" e un "prodotto casa" che sia sempre più accattivante, moderno e adatto a uso e target.

Maintenance: gestisce tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno delle unità immobiliari al fine di mantenere alta la qualità del prodotto.

Sales: si occupa di tutte le fasi del customer journey accompagnando il cliente dal momento della scelta della soluzione di alloggio ottimale alla finalizzazione del booking; monitora e ottimizza il processo di vendita del prodotto.

Customer Care: cura la gestione della relazione con il cliente fornendo assistenza e supporto relativi a chiarimenti, informazioni e reclami ed è orientata alla fidelizzazione e all'aumento della customer satisfaction.

Procurement: si occupa di definire e gestire i processi utili per l'acquisto di prodotti, servizi e materiali necessari alle diverse funzioni aziendali.

HR

Gestisce l'intero processo di recruiting, selezione, inserimento e formazione del personale; sostiene tutte le iniziative e le attività necessarie per garantire la produttività, il benessere e la soddisfazione dei dipendenti; si occupa degli aspetti gestionali del personale e di coordinare i processi di Payroll, Compensation&Benefit.

Marketing & Communication

Product&Pricing: si occupa di intercettare e valorizzare opportunità legate a mercato, target, pricing attraverso analisi e ricerche ad hoc e di definire le linee guida del prodotto.

Communication: cura la comunicazione interna, esterna e corporate sia above che below the line, la gestione di PR e l'organizzazione degli eventi interni ed esterni e garantisce l'uniformità della brand identity.

Experience Design: definisce la migliore experience di proprietari e inquilini attraverso ricerche costanti e proposte di design experience ad hoc.

Social Media & Digital Marketing: gestisce i social media e le attività digital e coordina le attività per la valorizzazione e l'engagement della community attraverso attività fisiche e virtuali.

ETICA E COMPLIANCE

DoveVivo è sensibile all'esigenza di assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione degli affari e delle attività aziendali, a tutela della propria posizione ed immagine, del lavoro dei propri dipendenti e delle aspettative degli stakeholders ed è consapevole dell'importanza di dotarsi di un sistema di controllo interno idoneo a prevenire la commissione di comportamenti illeciti da parte di organi societari, dipendenti, collaboratori, consulenti, fornitori, partners e, più in generale, da tutti coloro che, a qualunque titolo, operano nell'ambito delle attività sensibili per conto

o nell'interesse di DoveVivo.

Il Sistema dei Controlli Interni dell'Azienda trova le proprie fonti in:

- Codice Etico
- Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.lgs. 231/01
- La documentazione operativa interna, in particolare l'insieme delle procedure organizzative, nonché la documentazione contrattuale che definisce i principi generali di riferimento nella gestione dei processi aziendali.

Modello di organizzazione, gestione e controllo

In data 23/12/2019, infatti, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Modello di Organizzazione Gestione e Controllo, come previsto dal D.Lgs. 231/2001, che ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni e disciplina che la stessa può essere chiamata a rispondere se:

- viene commesso uno o più reati previsti dal decreto stesso
- l'autore del reato è un soggetto in posizione apicale

all'interno della struttura ovvero:

- è un sottoposto o comunque un soggetto capace, anche di fatto, di impegnare l'ente
- il reato è stato commesso a vantaggio o nell'interesse dell'ente.

Il Decreto offre, quindi, a DoveVivo la possibilità di dotarsi di un modello di organizzazione al fine di prevenire la commissione dei reati al proprio interno e di evitare così la responsabilità e quindi l'applicazione delle sanzioni che potrebbero causare conseguenze



ulteriori. Sulla base di queste ragioni e conformemente alle proprie politiche aziendali, l'Azienda ha ritenuto di procedere alla redazione di una bozza di modello di organizzazione e di gestione conforme a quanto previsto dal Decreto. Tale documento è il risultato di un lavoro che parte dalle preliminari attività di analisi e valutazione sul grado di esposizione al rischio di commissione reato, condotta su ognuno dei processi/attività analizzate, finalizzata a identificare tutti quei controlli opportuni al fine di garantire la conformità con i requisiti del sistema di gestione prescritti dal Decreto, in quei processi in cui più significativa risulta l'esposizione al rischio.

Oltre aver approvato il modello, che è stato redatto con la consulenza di un partner esterno, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto anche a nominare l'Organismo Di Vigilanza (ODV) composto da Nicolet-

ta de Lucia (CFO) e da un membro esterno, l'Avvocato Francesco Stancampiano – attuale Presidente e componente di Organismi di Vigilanza di società multinazionali italiane ed estere, con una ventennale esperienza come giurista d'impresa e come consulente nell'esecuzione di contratti commerciali, diritto societario e operazioni straordinarie; inoltre, ha realizzato e aggiornato numerosi modelli secondo il decreto legislativo 231/2001.

L'Organismo di Vigilanza ha il compito di vigilare sull'effettività e l'adeguatezza del Modello 231 in funzione dell'effettiva capacità di prevenire la commissione dei reati di cui al Decreto Legislativo n. 231/01, sull'osservanza del Modello da parte di tutti i destinatari, sull'aggiornamento del Modello, laddove si riscontrino esigenze di adeguamento dello stesso in relazione a mutate condizioni dell'Azienda.

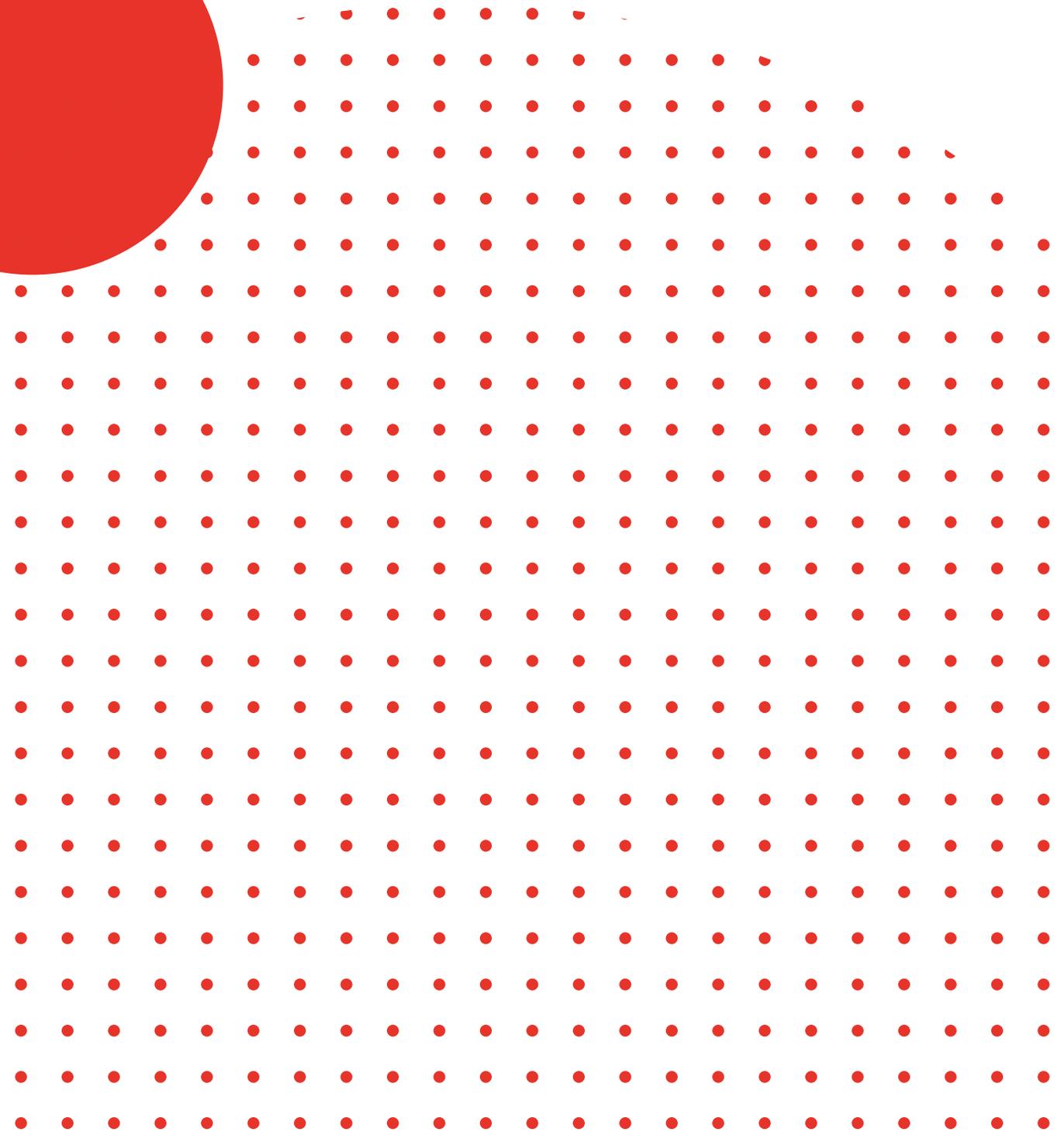
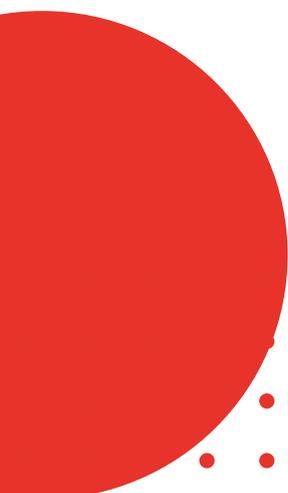
Codice etico

La creazione e la diffusione dei valori su cui un'impresa basa la propria capacità di essere un attore competitivo nel proprio settore di business ed un soggetto responsabile nel contesto sociale in cui opera, sono gli elementi necessari a costruire una cultura aziendale idonea al conseguimento degli obiettivi che l'impresa si pone:

- realizzazione di servizi di elevato standard qualitativo
- tutela della salute e della sicurezza all'interno dell'ambiente di lavoro nel rispetto della normativa applicabile
- gestione dei rischi aziendali (in particolare di mancata compliance a normative cogenti o volontarie) tale da non comportare ricadute negative sulla Società.

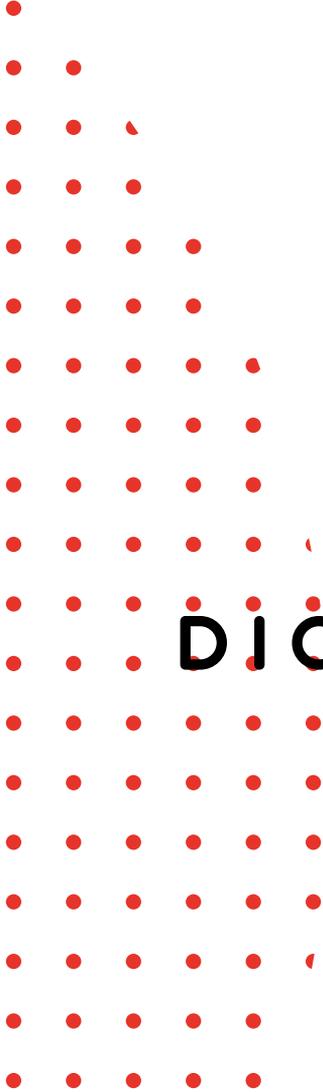
In quest'ottica, il Consiglio di Amministrazione di DoveVivo ha approvato, sempre in data 23/12/2019, il

Codice Etico come documento che illustra i valori-guida della Società raccomandando, promuovendo o vietando determinati comportamenti e, se necessario, dettando specifici divieti e prescrizioni in relazione ai reati considerati; esso va considerato quale fondamento essenziale del Modello, giacché le disposizioni contenute nel secondo presuppongono il rispetto di quanto previsto nel primo, formando insieme un corpus sistematico di norme interne finalizzato alla diffusione di una cultura dell'etica e della trasparenza aziendale. Il Codice Etico, infatti, deve guidare l'agire imprenditoriale e lavorativo della Società nella sua interezza, nella consapevolezza che il raggiungimento degli scopi sociali non possa prescindere dall'etica e dall'assoluto rispetto della legalità nella conduzione delle attività d'impresa.





3



DIGITAL BOOST



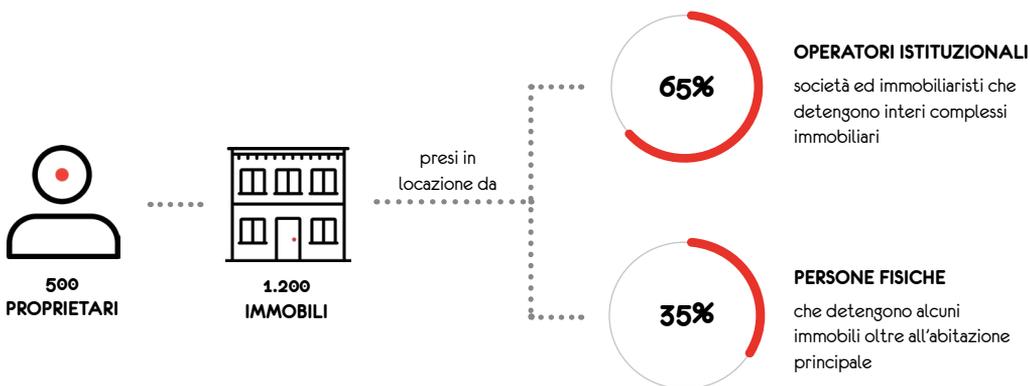
ASCOLTO E DIALOGO

L'ascolto dei due target a cui DoveVivo si rivolge, proprietari e inquilini, è uno dei canali principali che permette di rafforzare la relazione e la soddisfazione aumentando la qualità del servizio offerto.

Le ricerche del 2018, incentrate sull'analisi del punto di vista dei proprietari e degli inquilini, del loro percepi-

to, dei loro bisogni e delle loro aspettative hanno costituito la base per le analisi e le ricerche di mercato condotte nel corso del 2019. Queste hanno dato avvio a diversi progetti di comunicazione e digitalizzazione che hanno permesso di ridefinire e perfezionare processi, customer journey e customer experience.

PROPRIETARI



Conoscere a fondo il punto di vista di chi ha uno o più immobili da affittare è la chiave per definire al meglio la proposta offerta. Per tale motivo sono state condotte diverse ricerche di mercato che hanno dato voce ai proprietari, sia attuali locatori DoveVivo che locatori verso privati.

La prima, partendo dall'analisi del mercato immobiliare, ha permesso di analizzare i bisogni, le aspettative e le preoccupazioni dei proprietari che intendono affittare i loro immobili e di confrontare il loro interesse e la loro soddisfazione verso le alternative sul mercato (agenzie immobiliari e canali digitali) e la proposta DoveVivo.

Il loro bisogno chiave è sentirsi rassicurati e tutelati grazie alla garanzia di pagamenti regolari del canone e delle spese condominiali, alla certezza di avere un reddito per tutta la durata del contratto, alla presenza di un inquilino che preserva l'immobile, che non reca

disturbo e che rispetta le regole del condominio. Tutti i bisogni che DoveVivo intercetta bene con la sua offerta, tanto che il 96% di chi ha deciso di affittare il proprio immobile alla società la descrive come un partner professionale, affidabile, cortese e collaborativo e dichiara un'altissima soddisfazione (4,7 di voto medio su 5), guidata soprattutto dalla formula "senza pensieri" e dalla garanzia del reddito, e una forte raccomandabilità (94%): la quasi totalità del campione consiglia vivamente DoveVivo.



Questo bisogno di assicurazione si rispecchia nella loro esigenza di mantenere fluida la relazione con DoveVivo attraverso uno strumento a loro dedicato che può permettere loro di:



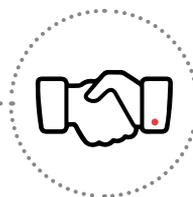
TRANQUILLIZZARE

circa una corretta gestione dell'immobile o dello stabile



RASSICURARE

rispetto alla regolarità dei pagamenti



SEMPLIFICARE

lo scambio di informazioni e rafforzare la partnership

Questo è il risultato di un'ulteriore ricerca condotta nel 2019 che ha gettato le basi per un grande progetto che sarà concluso e implementato nel corso del 2020: la creazione di un'area riservata, accessibile dal sito dovevivo.it, e dedicata, in modo unico e personaliz-

zato, a ogni proprietario. Questo strumento riesce, da un lato, a rispondere in modo trasversale ai bisogni primari dei proprietari e, dall'altro, a consolidare l'equity di DoveVivo in termini di trasparenza, solidità e stabilità.



All'interno della stessa analisi, DoveVivo ha deciso di ascoltare anche la voce di due altri interlocutori che, insieme ai proprietari, sono stakeholder fondamentali non solo per il mantenimento e il consolidamento di un'ottima relazione, ma anche per la creazione di una proficua Joint Venture: i custodi degli stabili e gli amministratori di condominio.

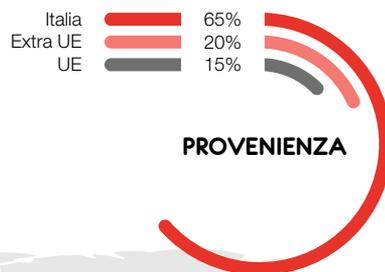
L'evidenza dei loro ruoli, esigenze, bisogni, timori e aree di miglioramento ha posto le basi per una serie di attività che saranno sviluppate nel primo semestre del 2020 e che avranno come obiettivo principale quello di rafforzare la partnership con DoveVivo e la creazione di un ecosistema di connessioni positive.

INQUILINI

Nel 2019, i dati demografici degli inquilini che abitano le case gestite da DoveVivo rispecchiano pienamente il trend dell'anno precedente. Si registra, infatti, un'età media di 25 anni con un sostanziale equilibrio tra i sessi (45% è femminile, 55% è maschile).

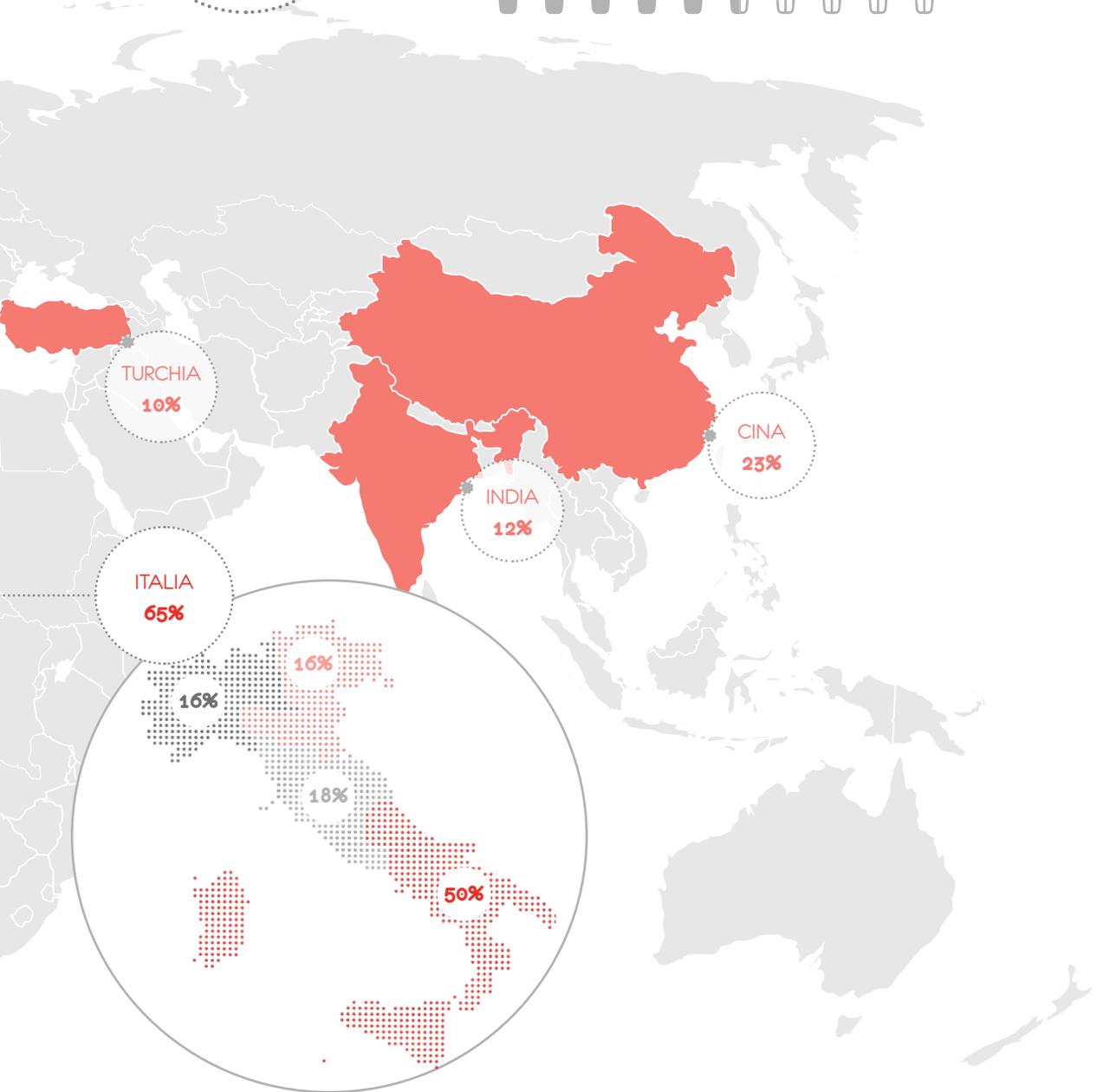
Anche il dato sulla percentuale degli studenti mantiene la stessa oscillazione del 2018 con una maggiore presenza tra settembre e novembre che diminuisce, man mano, a favore dei lavoratori, nei restanti mesi dell'anno. Tale dinamica porta ad un progressivo riequilibrio dei due segmenti tra i mesi di dicembre ed agosto.

Si registra, invece, un aumento dell'incidenza della clientela internazionale che arriva ad essere quasi il 35% sul totale, rispetto a circa il 20% del 2018.



25 ANNI
Età media degli
inquilini che abitano
le case gestite da
DoveVivo

INQUILINI DIVISI PER GENERE



L'esperienza del cliente finale è uno dei perni attorno ai quali si sviluppano le scelte del business.

Per questo, sono tanti i momenti di ascolto e di confronto degli inquilini, sia potenziali che già clienti, che permettono di monitorare i loro bisogni e i driver che inducono a scegliere una soluzione di alloggio in co-living. Lo studio di aspetti fondamentali e strategici permette di allineare il servizio alle loro esigenze e a ciò che per loro è realmente importante e di adeguare l'offerta soprattutto in occasione dei maggiori sviluppi del business, come l'ingresso nel mondo dello student housing.

Ciò, infatti, ha determinato la presenza di due target complementari, con bisogni articolati, ai quali è necessario fornire prodotti e servizi che rispondano bene alle loro esigenze e ai loro desiderata.

Le persone, infatti, scelgono la propria soluzione abitativa, che sia uno studentato o casa in condivisione, in base non solo a caratteristiche sociodemografiche (genere, età, provenienza, permanenza nella città), ma anche a elementi riferibili all'atteggiamento verso l'abitare in condivisione e l'esperienza di studio e di lavoro fuorisede.

Esistono, quindi, profili diversi di utenti, le cosiddette personas in ambito di marketing, che si muovono diversamente su una serie di assi e di polarizzazioni,

alcuni tra i quali sono:



privacy vs socialità

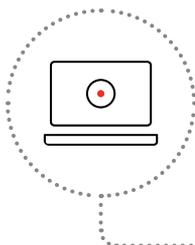


condivisione come peso vs piacere



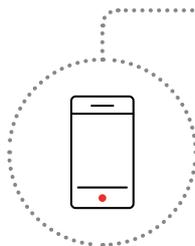
delega vs autonomia

Nei confronti degli inquilini, la relazione con DoveVivo passa sempre più attraverso canali digitali che permettono di creare e mantenere un dialogo diretto e continuo. Il processo di digital transformation è iniziato nel 2018 con la creazione di diverse App mobile per uso interno/esterno su specifici processi aziendali (check-in, visita commerciale, pulizie, gestione incassi) e una App dedicata agli inquilini che consente loro di interagire direttamente con il team DoveVivo segnalando tempestivamente le richieste di manutenzione o gestendo in autonomia le richieste di appuntamento, e di avere accesso diretto e in tempo reale ai loro dati quali fatture e pagamenti. A questi sviluppi, nel corso del 2019, si sono aggiunte altre features finalizzate a rendere ancora più smart l'esperienza del cliente fin dalla ricerca della sua stanza ideale. Tra queste:



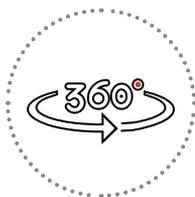
BOOKING ONLINE

Un processo totalmente digitale che dà la possibilità di riservare a distanza una camera



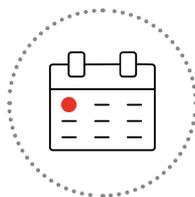
HELP CENTER

Un supporto sempre disponibile per ottenere informazioni sui processi, sul servizio offerto e sui suoi vantaggi



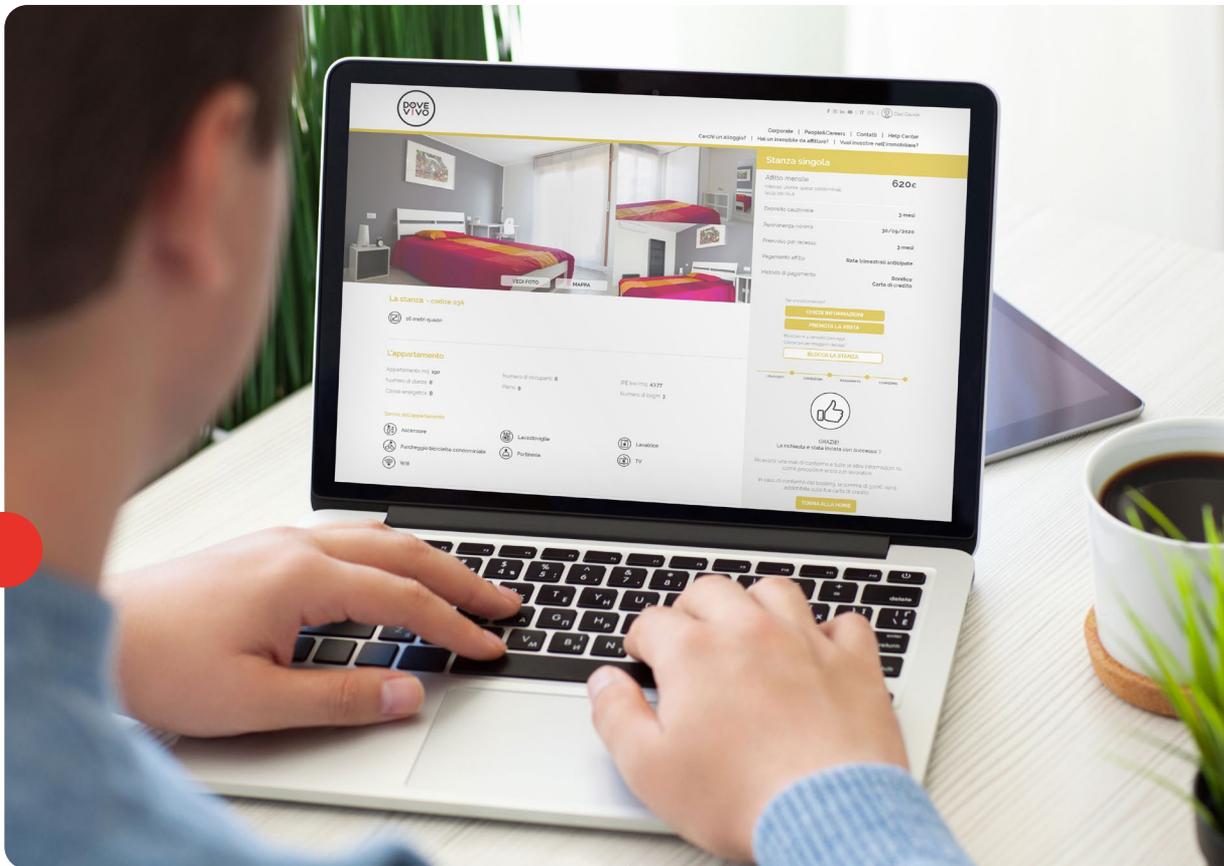
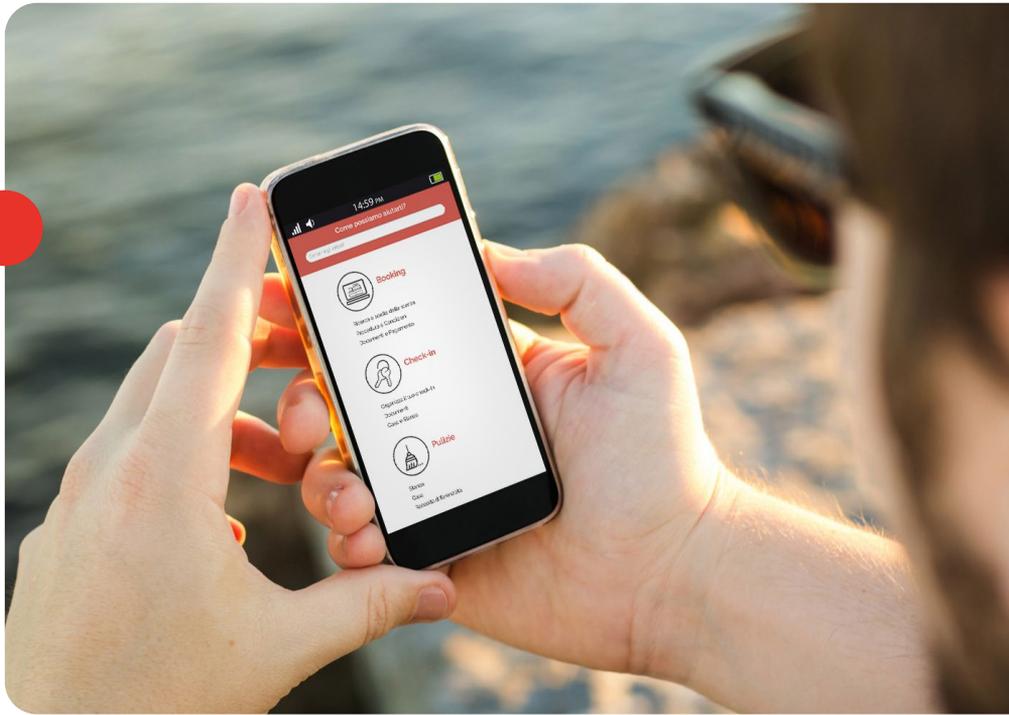
VIRTUAL TOUR

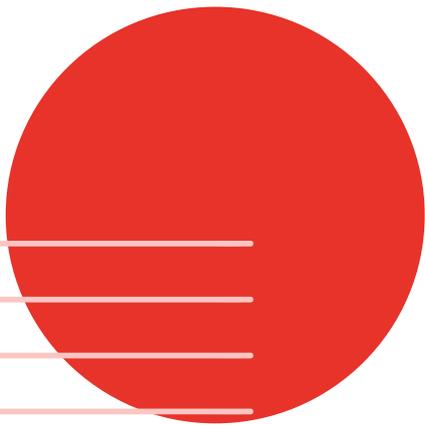
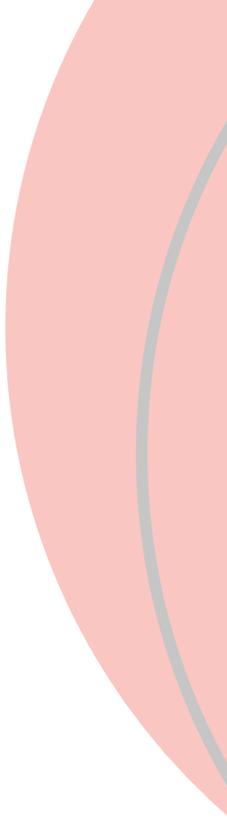
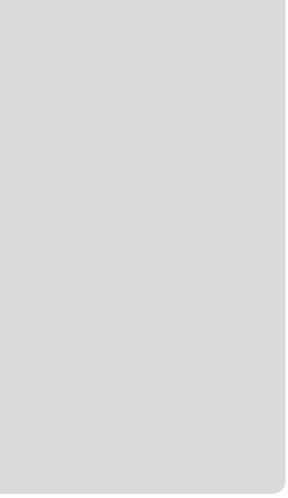
un video in 3D della casa e della stanza che permette di vedere, da remoto, le caratteristiche dell'appartamento

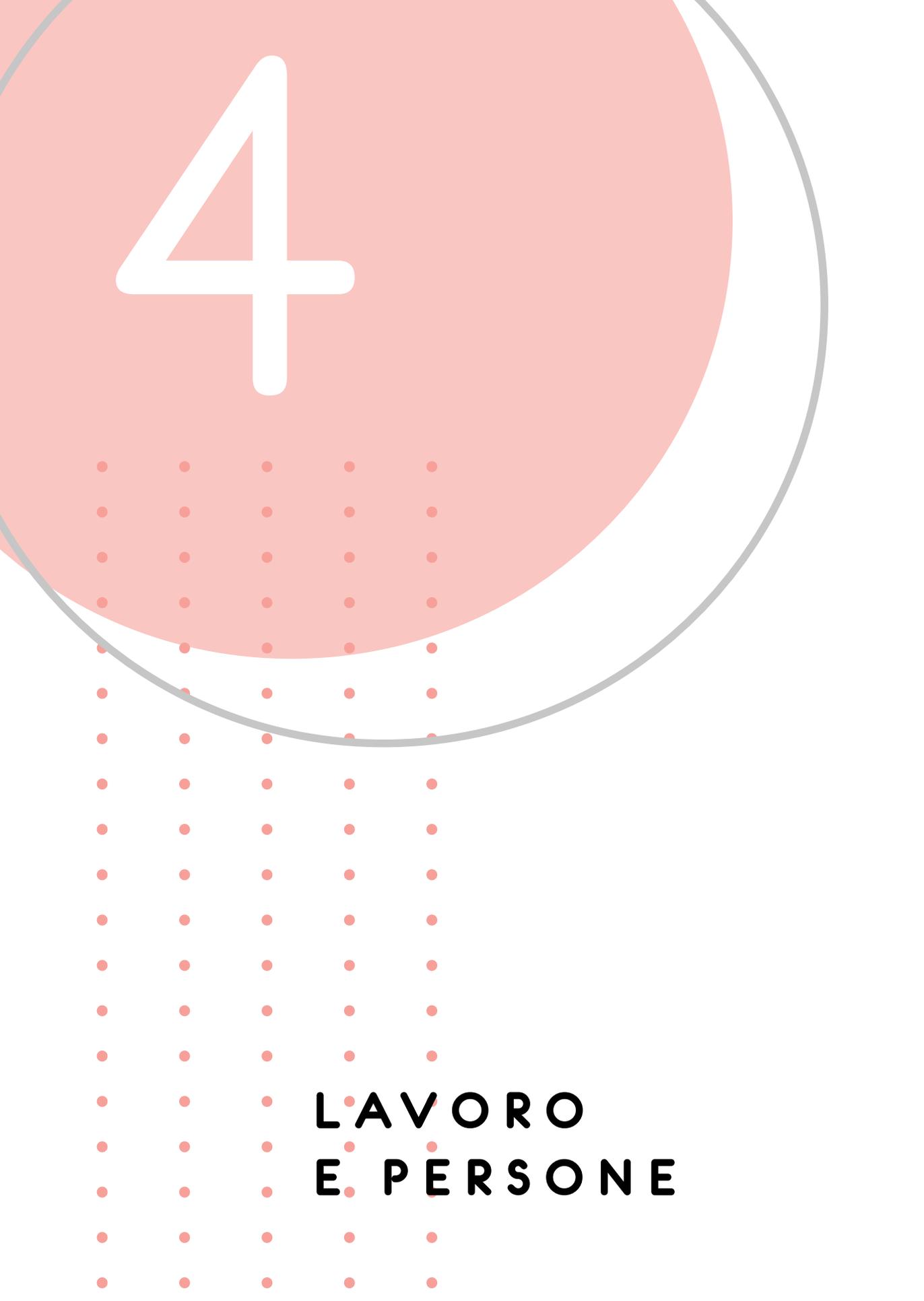


VISITA ONLINE

Una funzionalità che permette di scegliere, a seconda delle disponibilità, di visitare stanza e appartamento insieme ad un referente dell'Azienda







4

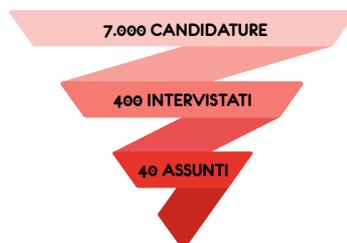
LAVORO
E PERSONE

ATTRAZIONE DI TALENTI

In DoveVivo l'obiettivo è quello di trovare risorse che possiedono le competenze professionali necessarie ma anche le motivazioni, le qualità personali e i valori coerenti con la strategia aziendale. Per tale motivo, il processo di selezione e recruiting è ben articolato e strutturato grazie soprattutto all'identificazione, a partire dall'inizio del 2019, dei ruoli di Business Partner, interni al Team HR, che si occupano direttamente di seguire e supportare specifiche funzioni aziendali e di lavorare a 360° sulla vita delle persone in azienda.

Il processo di selezione parte dall'inserimento del profilo ricercato sui canali social (LinkedIn in particolare), sui vari portali di selezione e sul sito dovevivo.it e, dove necessario o fattibile, si avvale delle consolidate relazioni con le Università e dei loro servizi di placement post Master e delle partnership con rinomate e prestigiose società di selezione e headhunters che supportano il team HR nella ricerca soprattutto dei profili con maggiore expertise; prosegue con lo screening dei curriculum e un'intervista telefonica e si conclude con colloqui individuali e tecnici condotti dai responsabili di area. L'intero processo di selezione è supportato da un importante lavoro di Employer Branding utile ad accrescere la brand awareness e quindi la forza di attrazione del brand per talenti di tutte le aree.

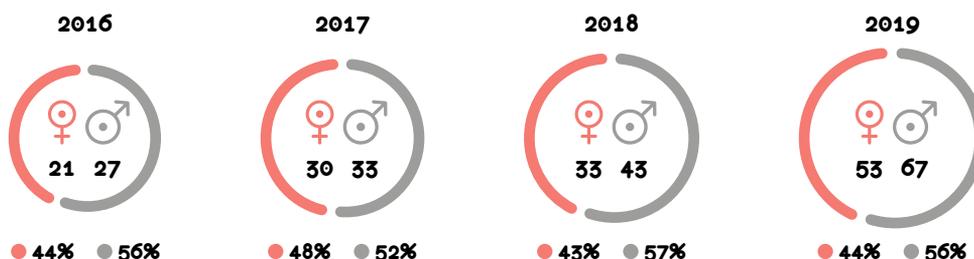
Al termine del processo di selezione, in caso di esito positivo, il team HR formalizza l'inserimento in azienda facilitato da un ormai collaudato e sempre più puntuale programma di induction che ha lo scopo di far conoscere l'azienda, l'organizzazione e i team.



Nel 2019 DoveVivo ha ricevuto 7.000 candidature che hanno portato a intervistare in sede circa 400 candidati, 40 dei quali hanno concluso l'intero processo di selezione. Ai nuovi ingressi, si aggiunge l'organico delle società che sono state acquisite nei confronti delle quali è stato fatto un importante lavoro di conoscenza delle singole persone, di supporto sulla parte contrattualistica e di graduale integrazione delle stesse all'interno dell'organizzazione DoveVivo con un percorso mirato di inserimento e induction.

A fine 2019 il team DoveVivo conta 120 dipendenti.

DIPENDENTI PER GENERE



Nel complesso del personale, la quota di donne è del 44%.

DoveVivo tutela la diversity in ogni sua forma, compresa quella di genere, e dà molta importanza all'inclusione, all'equità e alla non discriminazione come forma di rispetto, inteso come fiducia, correttezza e apertura all'altro, che getta le basi per apprezzare le diversità, valorizzarle e integrarle al meglio nell'organizzazione. Proprio per questo, DoveVivo si è iscritta a Valore D - la

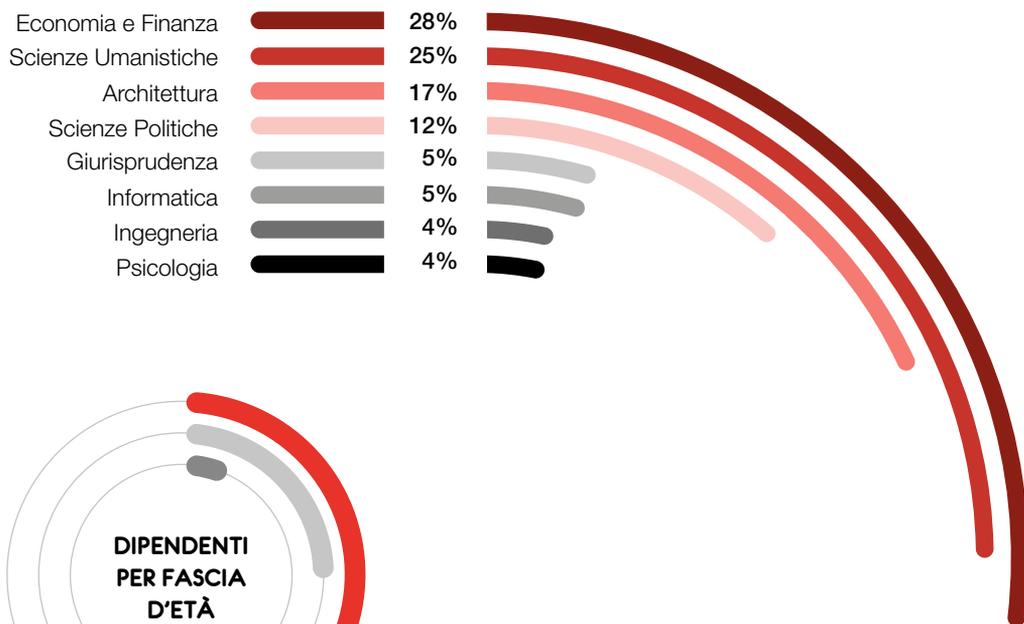
prima associazione di imprese in Italia che si impegna per l'equilibrio di genere e per una cultura inclusiva nelle imprese e nel Paese - risultando tra le prime PMI ad aderire al progetto.

Nel 2019 non sono stati registrati episodi legati a qualsiasi forma, anche presunta, di discriminazioni dettate da opinioni e motivazioni di origine politica, religiosa, etnica, genere, orientamento sessuale, nazionalità, età, disabilità fisica o mentale, lingua, condizione sociale ed economica.

DIPENDENTI PER CATEGORIA PROFESSIONALE

	2016	2017	2018	2019
AMMINISTRATORI	2	2	2	2
DIRIGENTI	/	1	3	4
IMPIEGATI	40	55	64	105
di cui QUADRI	3	4	6	9
di cui APPRENDISTI	17	22	18	25
OPERAI	3	4	4	9
STAGISTI	3	1	3	0
TOTALE	48	63	76	120

TITOLO DI STUDIO DEI DIPENDENTI



● 18 - 35	67%
● 36 - 45	26%
● over 45	7%

Total Reward Pack

Con lo scopo di attrarre, motivare e fidelizzare ciascun dipendente anche in funzione dell'ambizioso piano di crescita dell'Azienda, è stato riformulato, nel corso del 2018, l'intero sistema di retribuzione che prevede, oltre alla RAL, ulteriori incentivi.

La definizione del Total Reward Pack è stata eseguita a seguito della prima People Survey che ha permesso di raccogliere e analizzare i punti di forza e di debolezza dell'Azienda e i bisogni e desiderata dei dipen-

denti. L'indagine, pur evidenziando un alto grado di soddisfazione in termini di ambiente di lavoro sereno ed entusiasmante, di allineamento tra i valori personali e quelli aziendali, di collaborazione intra-team e extra-team e di commitment complessivo, ha permesso di identificare delle aree di miglioramento per quanto riguarda soprattutto la soddisfazione circa il pacchetto retributivo.

La remunerazione è ad oggi composta da:



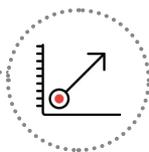
RAL

Ogni retribuzione è determinata sulla base del ruolo, delle responsabilità all'interno dell'organizzazione, delle competenze personali e di una logica di equità interna che garantisce sempre la massima obiettività.



SISTEMA DI MANAGEMENT BY OBJECTIVE (MBO)

Ciascun dipendente ha un proprio piano di valutazione con specifici KPI che si basano sia su obiettivi quantitativi, sia individuali che di gruppo, che su obiettivi qualitativi legati al raggiungimento delle performance connesse ai valori e all'organizzazione aziendali.



PIANO DI AZIONARIATO DIFFUSO

Tutti i dipendenti sono azionisti di DoveVivo con un piano su base triennale (2018-2020) che ha lo scopo di creare un sempre crescente allineamento tra la performance individuale e quella aziendale. In più, è stata data la possibilità di investire nel capitale sociale della Società acquistando, tramite fondi propri, nuove azioni.



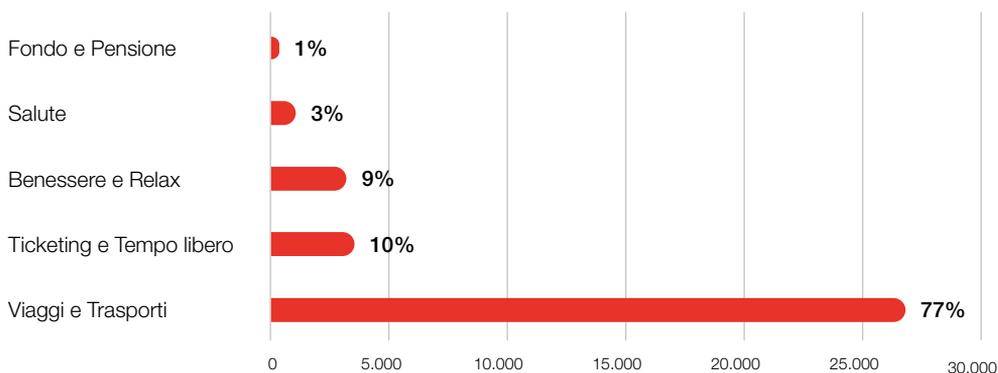
PACCHETTO DI WELFARE

Un piano di Welfare individuale, customizzato sulla base dei desiderata emersi con la People Survey, che permette a ciascun dipendente di accedere a servizi a sostegno dei loro bisogni e di quelli dei familiari (ad esempio, rimborso o abbonamento ai mezzi di trasporto; pacchetti benessere o soluzioni di viaggio o per il tempo libero; corsi di formazione o attività sportive).

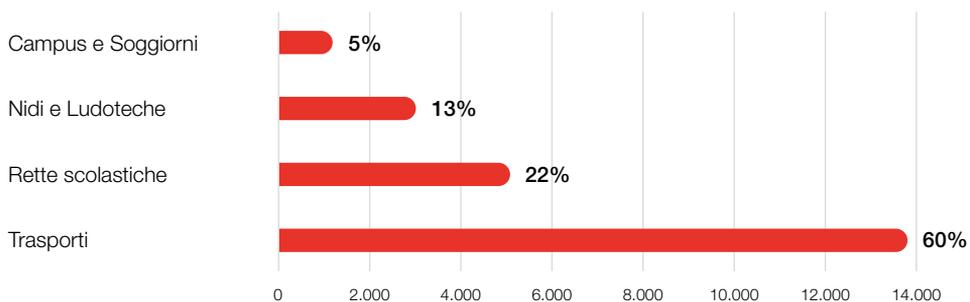
STATISTICHE SULL'UTILIZZO DEL PACCHETTO DI WELFARE



SERVIZI ACQUISTATI



RIMBORSI RICHIESTI



In più, è stato sviluppato un programma agevolato per prestiti da e per i dipendenti che permette di:

- richiedere un prestito all'azienda con un tasso fisso di interessi ampiamente agevolato rispetto alla me-

dia di mercato;

- effettuare un prestito all'azienda con un tasso fisso molto più interessante della media del mercato

SVILUPPO DEI TALENTI

Lavorare in DoveVivo significa vivere la condivisione e vivere di condivisione.

DoveVivo ha fatto della condivisione non solo il perno del suo business ma anche uno dei valori cardine sul quale si lavora con costanza e impegno al fine di creare sempre più occasioni di scambi e di coinvolgimento. A tal fine, la Direzione organizza, in occasione della fine di ogni quadrimestre, dei meeting con tutti i dipendenti per illustrare i risultati ottenuti e i progetti futuri in un clima informale di festa e convivialità.

A questi, si aggiungono gli eventi pensati per migliorare la coesione e la collaborazione fra i dipendenti e

per far riflettere sull'importanza di lavorare in contesti di relazioni positive: le occasioni ludiche organizzate in prossimità delle più importanti festività annuali e il "weekend aziendale", organizzato per il quinto anno consecutivo, permette di lavorare sui gruppi ed in particolare su team di lavoro task-oriented.

Grande importanza viene attribuita alla creazione e alla diffusione di una newsletter mensile che permette, grazie alla condivisione di successi, informazioni e eventi e interviste ai dipendenti, di facilitare la reciproca conoscenza e di incrementare il senso di appartenenza all'azienda.



Social Network ed Employer Branding

I dipendenti sono anche i protagonisti di numerose attività che nel corso dell'anno si sviluppano attraverso i principali social network. In particolar modo su LinkedIn, dove il loro coinvolgimento è avvenuto attraverso la partecipazione attiva nella condivisione di traguardi e notizie aziendali, ma anche grazie attraverso la partecipazione in prima persona in alcune creatività di contenuti che sono stati prodotti. Numerose sono anche le attività di Employer Branding che hanno contribuito alla crescita della value proposition aziendale nei confronti di nuovi talenti e potenziali dipendenti.

Il 2019 ha visto una considerevole crescita nel seguito del Brand DoveVivo Facebook e Instagram sui social network, con oltre 21.000 seguaci e un aumento medio di impression del 44% rispetto all'anno precedente.

Progetto Innovazione

Ad aprile 2019, durante la prima riunione generale dell'anno, i vertici di DoveVivo hanno lanciato una sfida a tutti i team dell'azienda: il Progetto Innovazione. I responsabili di Area si sono fatti promotori di cinque progetti diversi per coinvolgere tutti i dipendenti nell'ideazione di piani di lavoro inerenti alcune macro-aree aziendali: customer experience, corporate social responsibility, smart working, smart home, community. Da quel momento si è passati alla creazione di squa-

dre cross funzionali che, unendo le proprie competenze e condividendo idee e spunti, hanno lavorato nel corso dell'anno per presentare una precisa serie di attività legate al tema da loro scelto.

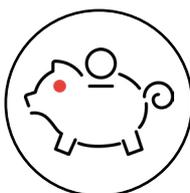
Dopo mesi di lavoro, la direzione ha premiato, assegnando un riconoscimento a ciascuno dei membri dei team vincenti, 4 dei 9 progetti presentati seguendo precisi criteri:



1

PROGETTO PIÙ INNOVATIVO

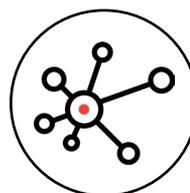
obiettivo aziendale
per il piano a 3 anni



1

PROGETTO PIÙ FATTIBILE

che vedrà la luce
nel 2020



2

PROGETTI PIÙ TRASVERSALI

con un impatto positivo
su più aree

L'innovazione è uno dei nostri valori e la ricerca di nuove idee, processi, soluzioni per consentire la crescita delle persone che fanno parte della nostra squadra una priorità.

I progetti innovazione hanno rappresentato un'opportunità in questo senso, un momento di scambio e di inter-funzionalità per attivare nuove modalità di lavorare in team, sviluppare nuove competenze e collaborare insieme al raggiungimento dell'obiettivo comune.

HEAD OF HR

È stato sicuramente molto stimolante e sfidante lavorare ad un progetto nel quale poter sperimentare e sviluppare idee innovative all'interno di un team cross funzionale.

Lo sarà ancora di più seguirne l'implementazione e la realizzazione.

BUSINESS DEVELOPER, tra i vincitori



Formazione

DoveVivo investe molto in risorse e investimenti nella formazione dei dipendenti con piani customizzati e attività mirate.

Nel 2019 sono stati svolti complessivamente 392 giorni di formazione, che corrispondono a 4,1 giorni per dipendente, sui seguenti temi:

- Sicurezza
- GDPR
- Apprendistato (formazione obbligatoria in aula)
- Inglese
- Excel
- Time Management
- Corsi e workshop ValoreD su vari temi tra cui:
 - creare valore e innovazione attraverso la diversità e l'inclusione
 - potenziare la consapevolezza delle proprie capacità e competenze
 - creare ambienti di lavoro coinvolgenti e stimolanti attraverso la gestione dello stress
- Caratteristiche e tendenze del mercato immobiliare organizzato e condotto con il Politecnico di Milano e il Consorzio CISE (Construction Innovation and Sustainable Engineering), un'eccellenza nell'ambito Real Estate, al fine di investire sull'evoluzione delle competenze immobiliari e negoziali della funzione Business Development attraverso tre moduli formativi sulle caratteristiche del mercato immobiliare, la valutazione immobiliare e la comunicazione e negoziazione

DoveVivo IT Academy

Il progetto di Academy è un percorso di formazione teorico e pratico e di inserimento nel Team IT di DoveVivo rivolto a laureandi e/o neolaureati provenienti da percorsi di laurea STEM (Informatica, Fisica, Matematica, Ingegneria Informatica, Ingegneria Elettronica, Ingegneria Fisica, Ingegneria Biomedica, Ingegneria delle Telecomunicazioni) motivati ad iniziare a lavorare nella programmazione software e web. Il progetto è stato pensato per rafforzare il Team IT e supportare la

crescita informatica e digitale dell'Azienda.

I candidati, dopo un processo di selezione, sono stati inseriti in un training tecnico in aula della durata di 5 settimane (200 ore formative), al quale ha fatto seguito un training on the job della durata di 7 settimane finalizzato ad affiancare il team di sviluppo interno e i consulenti senior per sviluppare soluzioni software e web application.

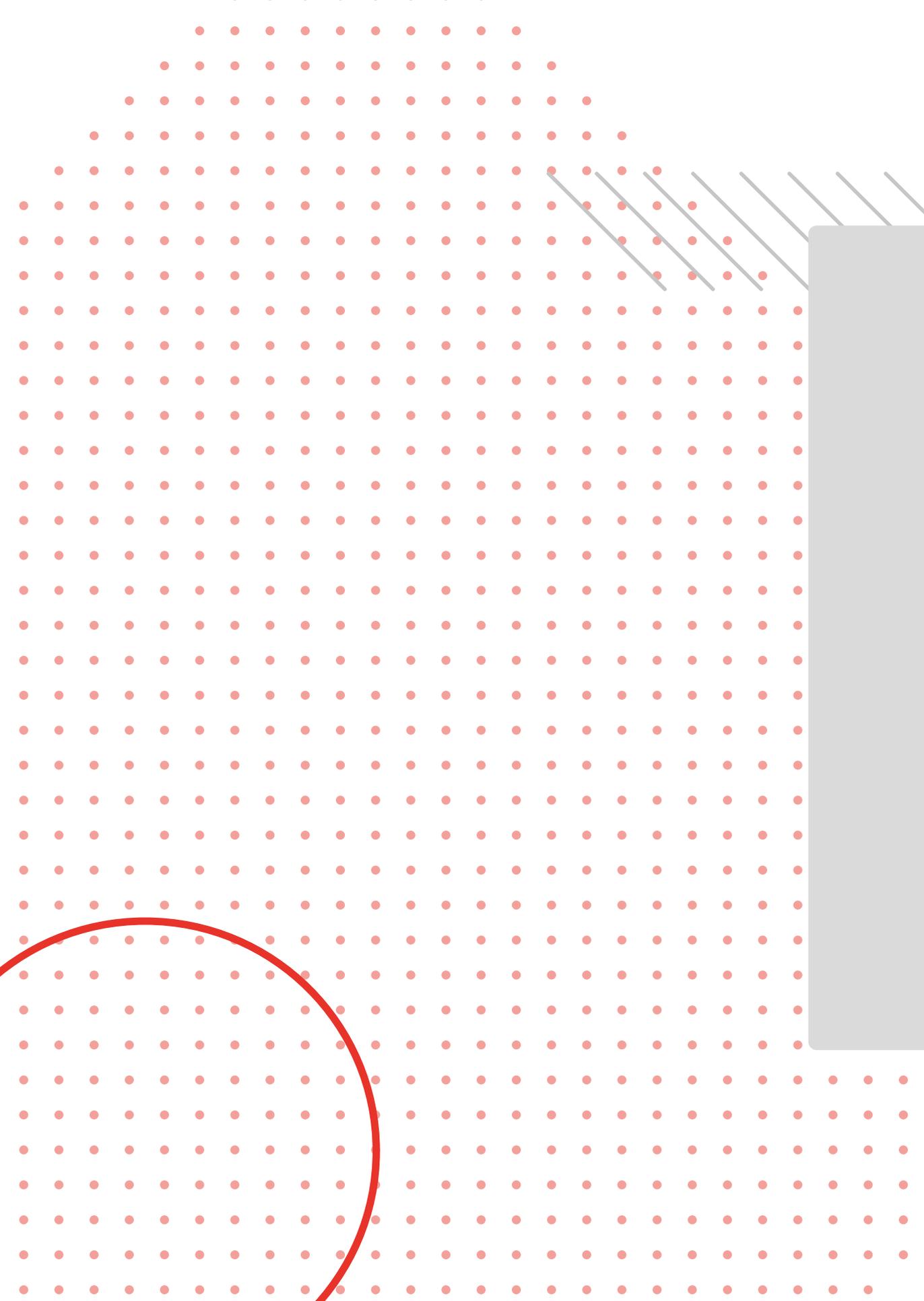


SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO

DoveVivo è da sempre attenta alla tutela di tutti i soggetti direttamente o indirettamente coinvolti nel business e, per tale motivo, si impegna costantemente per adottare quanto disciplinato dalle normative vigenti in materia di sicurezza.

Nel corso del 2019, DoveVivo ha dato seguito a quanto già implementato nel 2018 circa l'adeguamento al regolamento europeo privacy UE/2016/679 (GDPR) sulla classificazione e della tutela dei dati personali dei propri clienti e il trattamento delle informazioni sensibili disciplinato nel Manuale del Sistema Gestione Privacy.

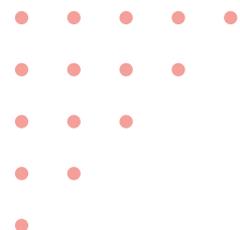
Anche per quanto riguarda la sicurezza e la riduzione dei rischi sul luogo di lavoro, DoveVivo continua a preservare l'incolumità dei propri dipendenti assicurando loro un ambiente di lavoro a norma e i DPI previsti per alcune mansioni (es. manutentori, project manager e tecnici di cantiere, ecc.).





**IMPEGNO
PER LA COMUNITÀ**

5



SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

DoveVivo pone grande importanza alla salvaguardia dell'Ambiente e, per questo, supporta progetti sostenibili e "green".

Il progetto più importante, in tal senso, è l'accordo con Dolomiti Energia, società commerciale del Gruppo Dolomiti Energia nata per fornire le migliori soluzioni di energia e gas alle famiglie e alle imprese italiane, tutelando la natura con energia 100% pulita. L'accordo, stipulato a partire da settembre 2019, riguarda la fornitura di energia elettrica e gas all'intero network DoveVivo (oltre 1.200 abitazioni) con un risparmio stimato di 300 tonnellate di CO2 per ogni anno in termini di emissioni evitate.

Il contributo concreto di questa partnership sottolinea l'attenzione di DoveVivo al tema della sostenibilità, che sarà sviluppato a partire dal 2020 all'interno di una strategia di sviluppo sostenibile ampia e di lungo termine. Inoltre, DoveVivo ha rinnovato, per il terzo anno consecutivo, la sua adesione ai progetti del FAI – Fondo Ambiente Italiano, attraverso il programma membership aziendale Corporate Golden Donor, e, per il secondo anno consecutivo, al progetto Treedom, una piattaforma italiana che mira a rendere il mondo più verde grazie a progetti di piantumazione di alberi.

Grazie al primo progetto, l'Azienda contribuisce a salvaguardare, promuovere e tutelare l'Italia e la sua cultura; grazie al secondo, DoveVivo pianta un albero per ogni nuovo dipendente contribuendo all'ampliamento della "Foresta DoveVivo" composta già da oltre 100 alberi di arance, piantati in Italia, Camerun, Guatemala e Madagascar che assorbono CO2 dall'atmosfera e producono ossigeno; una foresta che cresce con ogni nuovo dipendente.



In ultimo, l'Azienda, attenta al benessere sia dei dipendenti che di tutta la community di inquilini, ha consolidato delle partnership con società che forniscono servizi relativi alla mobilità come lo scooter sharing eco-sostenibile. Questo servizio è incluso all'interno di un servizio esclusivo, la fidelity card DoveVivo, che permette di accedere a convenzioni pensate per agevolare e rendere più semplice la vita in città: palestre, servizi di delivery, librerie, viaggi.



165

ALBERI



-11.450

KG DI CO2



4

PAESI

VICINANZA AL TERRITORIO E ALLA COMUNITÀ

DoveVivo si impegna da sempre a contribuire allo sviluppo del benessere della comunità e del territorio in cui opera attraverso progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Alcune delle più grandi ed importanti operazioni degli anni scorsi hanno avuto come punto fermo la riduzione dell'impatto energetico attraverso, ad esempio, la sostituzione degli infissi o dell'impianto di riscaldamento.

Tra queste:

• la riqualificazione di oltre 60 appartamenti complessivi del Pio Albergo Trivulzio, quasi tutti tutelati dalla sovrintendenza delle Belle Arti, per i quali sono stati previsti particolari interventi di ristrutturazione che, da un lato, hanno comunque permesso di conservare, dove ritenuto importante, i materiali originali e dall'altro, hanno contribuito, insieme all'arrivo nel quartiere di una maggiore varietà di nuova popolazione, alla rigenerazione dell'area;

• il recupero di patrimoni già esistenti, come quello che ha interessato un intero stabile nella zona nord di Torino (circa 70 posti letto per un totale di circa 1.500 mq) locato in un quartiere problematico che solo negli ultimi anni sta assistendo ad una riqualificazione.

A questi progetti, si aggiungono due operazioni condotte a Padova che ben si inseriscono all'interno di un processo di recupero del patrimonio edilizio esistente.

1 La prima operazione ha interessato un'area fortemente urbanizzata, oggetto già di una importante opera di riqualificazione condotta, nel corso del

2019, attraverso diverse operazioni di recupero di stabili datati. La presenza di 70 appartamenti e 230 posti letto destinati al co-living ha rappresentato un vettore che ha sicuramente agevolato il processo di trasformazione del quartiere e si inserisce pienamente all'interno di un contesto di rigenerazione urbana che contribuisce a conferire una nuova identità culturale.

2 La seconda operazione, che interessa un immobile locato nel pieno centro della città di Padova, per un totale di 59 posti letto, è iniziata alla fine del 2019 e sarà conclusa entro il 2020 e sarà oggetto di un'importante riqualificazione grazie soprattutto all'installazione di nuovi impianti e infissi finalizzati all'incremento dell'efficienza energetica.

DoveVivo, quindi, continua a puntare e a sostenere progetti finalizzati all'accrescimento del benessere della comunità esteso anche allo sviluppo universitario e culturale.

Negli ultimi anni DoveVivo ha consolidato e ampliato le collaborazioni con le Università che prevedono, da un lato, la creazione di un'offerta di alloggio strutturata ad hoc per gli studenti fuorisede e, dall'altro, lo sviluppo di progetti e testimonianze in aula che rappresentano un'ottima occasione per far conoscere l'Azienda. Tra queste vi sono il Politecnico di Milano, il Politecnico di Torino, la Business School Sole24ORE, l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" e tanti altri.

La partnership con il Politecnico di Milano si è sviluppata e consolidata attraverso anche numerosi progetti di formazione e sviluppo tecnologico.



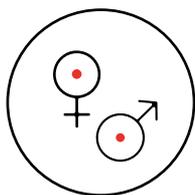
VERSO LA SOSTENIBILITÀ

DoveVivo è consapevole di quanto la responsabilità sociale d'impresa (Corporate Social Responsibility) sia una sfera che tocca scelte e implicazioni etiche nella visione complessiva di un'azienda.

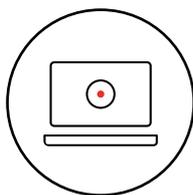
Per tale motivo, le scelte e la strategia aziendale iniziano a porre le fondamenta verso una direzione sosteni-

bile che si basa su un costante impegno a operare in modo responsabile e significativo per dare un contributo sostanziale alla comunità.

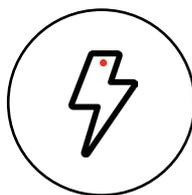
In questa direzione sono costantemente sostenuti i programmi che si concentrano su:



**WORK-LIFE BALANCE
ED EMANCIPAZIONE
DELLE DONNE**



**INNOVAZIONE
DIGITALE**



**RISPARMIO
ENERGETICO**



**COMPETENZE E
POSTI DI LAVORO
DEI GIOVANI**

DoveVivo
è sempre più sostenibile:
per il 2020 numerosi
i progetti di Corporate
Social Responsibility

1

Eliminazione della plastica in ufficio

2

Iniziative per ridurre il consumo energetico

3

Iniziative verso la comunità locale con il supporto di associazioni di rilievo nazionale





DoveVivo S.p.A.
Viale Stelvio 66
20159 Milano

www.dovevivo.it