Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 - Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali sui siti web

"DIAMOND ITALIAN PROPERTIES"

A) Sintesi

Denominazione del FIA	"Fondo Diamond Italian Properties - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato" (il "**FIA**").
Società di Gestione del Risparmio	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (la "**SGR**").
Investimento sostenibile	Non ha come obiettivo un investimento sostenibile.
Caratteristiche ambientali e/o sociali	**Ambientali**: • Riduzione delle fonti di inquinamento • Mitigazione dei cambiamenti climatici • Uso sostenibile e protezione delle acque • Ottenimento di rating e certificazioni ambientali indipendenti • Stakeholder engagement
	Sociali: • Qualità e sicurezza urbana • Permeabilità dell'edificio e integrazione/valorizzazione contesto • Comfort e well-being dei fruitori • Socialità e inclusione della collettività
Strategia di investimento	Il FIA investe in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari o altri beni contemplati dal Regolamento del FIA, che promuovono, tra le altre, le caratteristiche sopra indicate.
Quota degli investimenti	Investimenti con caratteristiche ambientali e sociali promosse in misura almeno pari al 51%.
Monitoraggio caratteristiche ambientali e/o sociali	Monitoraggio periodico da parte della SGR e valutazione indipendente tramite adesione annuale al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).
Metodologie	Adozione di un framework basato su indicatori quali-quantitativi per misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e promossa dal FIA.
Fonti e trattamento dei dati	I dati sono reperiti e gestiti dalla SGR, anche attraverso il supporto di soggetti terzi, anche non specializzati. Il ricorso a database / fonti pubbliche è limitato.
Limitazioni delle metodologie e dei dati	Attualmente, nel contesto del mercato immobiliare e finanziario, non esistono metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle performance ambientali e sociali degli immobili.
Due diligence	Le politiche di due diligence e di gestione dei rischi adottate dalla SGR integrano progressivamente la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG dei FIA in gestione.
Politiche di impegno	Politiche di impegno ed esclusione contenute nella Policy ESG della SGR, pubblicata sul sito web societario.

B) Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

C) Caratteristiche ambientali e/o sociali del prodotto finanziario

Il FIA promuove le seguenti caratteristiche:

(a) **ambientali**:
- Riduzione delle fonti di inquinamento
- Mitigazione dei cambiamenti climatici
- Uso sostenibile e protezione delle acque
- Ottenimento di rating e certificazioni ambientali indipendenti
- Stakeholder engagement

(b) **sociali**:
- Qualità e sicurezza urbana
- Permeabilità dell'edificio e integrazione/valorizzazione contesto
- Comfort e well-being dei fruitori
- Socialità e inclusione della collettività

D) Strategia di investimento

Il FIA investe in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari o altri beni contemplati nel Regolamento del Fondo, che promuovono, tra le altre, le caratteristiche indicate al paragrafo C.

Il FIA intende promuovere la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari, attraverso l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità ambientali e sociali, in linea con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (gli "**SDG**"), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia.

Le prassi di buona governance sono valutate esclusivamente in relazione agli investimenti immobiliari del FIA effettuati indirettamente per il tramite di società immobiliari o altri veicoli societari con riferimento a tali società. In particolare, le prassi di buona governance di detti veicoli (come richiamate al punto 17 dell'art. 2 del Regolamento SFDR) sono valutate sulla base di: strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali, anche al fine di ridurre sostanzialmente la corruzione attiva e passiva in tutte le loro forme, nonché a fini di compliance fiscale, legale e in materia di antiriciclaggio.

E) Quota degli investimenti

Il FIA investe in progetti immobiliari capaci di promuovere caratteristiche ambientali e sociali, senza effettuare investimenti sostenibili, in misura almeno pari al 51%.

Gli investimenti del patrimonio del FIA sono effettuati negli immobili che rientrano nella strategia di investimento del FIA stesso sia direttamente che indirettamente, ovverosia per il tramite di società immobiliari, fondi di investimento alternativi o altri veicoli costituiti a tal fine.

Il FIA può effettuare, nei limiti della restante porzione e nel rispetto del private placement memorandum del FIA stesso, investimenti accessori o complementari rispetto a quelli allineati alle caratteristiche sociali e ambientali.

F) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali

Il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal FIA è misurato, monitorato e valutato, su base continuativa, nelle varie fasi gestorie con cadenza periodica almeno annuale, dalle competenti strutture della SGR attraverso alcuni driver / indicatori di sostenibilità, definiti in coerenza con la metodologia adottata e la strategia del FIA.

Il FIA, inoltre, aderisce al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), al fine di ottenere un rating che valuta e mappa annualmente il grado di integrazione e gestione dei fattori ESG del patrimonio del FIA stesso attraverso una valutazione terza ed indipendente basata su standard internazionali e sul confronto con altri partecipanti.

Le informazioni relative alla misura in cui le caratteristiche ambientali e sociali sono conseguite saranno altresì rese note nelle relazioni periodiche di cui all'art. 11(2) del Regolamento SFDR.

G) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali e/o sociali

La SGR adotta un apposito framework basato su un set univoco di indicatori ESG quali-quantitativi (sulla base del tipo di driver) volto a misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal FIA (il "**Framework**") nelle varie fasi gestorie.

Gli indicatori ESG più pertinenti, in base alla strategia e alle caratteristiche del FIA, sono di volta in volta selezionati tra quelli indicati, a titolo di esemplificativo, nella tabella di seguito.

Ambientali		**Sociali**
Sviluppo/Rigenerazione	**Gestione degli Asset**	
• Bonifiche e decontaminazioni ambientali • Protezione e/o ripristino dei siti storici e naturali • Basso impatto ambientale • Materiali e filiera produttiva breve • Requisiti per i rifiuti da cantiere • Consumi nelle attività di cantiere (idrici ed energetici) • Piani di Capex ESG • Gestione ambientale e di sicurezza nei cantieri	• Efficienza energetica (APE/EPC) • Presenza di energia rinnovabile • Consumi energetici e idrici • Emissioni nocive (GHG) • Green leases e/o green loans • Piani di Capex ESG • Certificazioni c.d. Green (LEED, BREEAM, etc.)	• Social housing (nuclei familiari in situazione di disagio economico, studentati, senior living, ecc.) strutture sanitarie, ecc. • Accessibilità per le persone • Opere di urbanizzazione e servizi dedicati alla comunità • Riqualificazione/creazione di aree verdi e piantumazioni • Piste ciclabili e stazioni di ricarica elettrica • Aree dedicate al benessere psico-fisico degli utenti • Certificazioni di well-being (WELL, Fitwell, etc.) • Certificazioni di connettività e capacità intelligenti • Social Score emesso da un advisor indipendente

Il Framework è definito e tempo per tempo aggiornato in conformità alla normativa vigente, agli standard e alle best practices internazionali di riferimento.

H) Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni necessari al fine di valutare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali (es. certificazioni, consumi energetici, emissioni, ecc.) sono raccolti direttamente dalla SGR, anche tramite l'impiego di appositi tool, o indirettamente con il supporto di soggetti terzi, anche non specializzati (es.: tenant, property e facility manager, ecc.). Inoltre, in misura limitata e ove possibile, la SGR può avvalersi di database e fonti pubbliche (es. catasto, Agenzia delle Entrate, ecc.).

La SGR adotta, in maniera progressiva, politiche per la raccolta, analisi e gestione dei dati afferenti alle tematiche ESG, che ne garantiscano qualità, adeguatezza, completezza e solidità nel tempo.

La SGR adotta policy e meccanismi di controllo volti a tutelare la privacy di tutti soggetti coinvolti e l'operatività de FIA, in conformità con quanto previsto dalla normativa in materia di trattamento dei dati personali.

La SGR di norma non utilizza stime ai fini della misurazione del raggiungimento delle caratteristiche ambientali e sociali del FIA. Solo nella misurazione dei consumi (idrici ed energetici, anche necessari al calcolo delle emissioni GHG), nei casi in cui gli stessi siano

disponibili in maniera parziale (ad esempio, a causa della indisponibilità delle bollette relative ad alcune mensilità di rendicontazione), la SGR ha definito apposite metodologie di stima, che tengono conto sia di approcci statistici (es. interpolazione o regressione lineare) che parametrici (es. utilizzo dei consumi riferiti allo stesso mese di anni precedenti). Le metodologie utilizzate e la percentuale dei dati stimati sono opportunamente evidenziati nelle disclosure periodiche, come richiesto dalla normativa e dalle Autorità di Vigilanza.

Inoltre, per la definizione della Classe dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) di un immobile, in presenza di più APE disponibili a livello di singole unità immobiliari, la SGR ha definito una metodologia atta a determinare l'APE complessivo associabile all'intero immobile, attraverso una media ponderata che tiene conto, anche, delle superfici.

Per i parametri connessi agli sviluppi /riqualificazioni immobiliari si fa riferimento alla documentazione elaborata in sede di progettazione.

I) Limitazioni delle metodologie e dei dati

In termini generali, si evidenzia che, attualmente, nel contesto del mercato immobiliare e finanziario italiano, non esistono metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle performance ambientali e sociali degli immobili. Pertanto, la metodologia adottata dalla SGR, e descritta alla precedente sezione G, si basa sulle analisi svolte dalla SGR in relazione alle caratteristiche dei FIA in gestione e sui limitati benchmark disponibili a livello internazionale in materia di sostenibilità, tra cui rientrano il menzionato GRESB e gli standard normativi a livello europeo (es. Tassonomia), che sono ancora in fase di parziale definizione.

La valutazione delle caratteristiche ambientali e sociali viene svolta anche sulla base di dati e informazioni (es. bollette energetiche, prospetti di sintesi, ecc.), fornite da soggetti terzi non specializzati titolari dei dati (es. tenant, property e facility manager, ecc.), che non adottano procedure di controllo o di audit standardizzate.

La SGR monitora costantemente le evoluzioni normative e di mercato al fine di garantire che la propria metodologia di valutazione sia aggiornata e allineata rispetto alle migliori pratiche di mercato nonché adeguata ai fini della valutazione delle caratteristiche ambientali e sociali dei FIA in gestione. Inoltre, la SGR ricorre alla valutazione indipendente del GRESB al fine di corroborare le proprie analisi e confrontarsi con il mercato di riferimento.

In relazione alle informazioni fornite da soggetti terzi non specializzati, la SGR adotta tutte le cautele necessarie al fine di valutarne la completezza, nonché l'esistenza di eventuali incongruenze o anomalie di rilievo.

J) Due diligence

Le politiche di due diligence e di gestione dei rischi adottate dalla SGR integrano la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG ed ai PAI. Tra i profili che la SGR integra progressivamente nelle valutazioni di rischio dei propri investimenti rientrano, inter alia, i seguenti:

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

Le politiche di due diligence e di gestione dei rischi adottate dalla SGR, anche per i propri FIA, sono oggetto di apposite verifiche da parte delle competenti strutture e delle funzioni di controllo preposte, coerentemente con quanto indicato nella normativa interna di riferimento.

K) Politiche di impegno

Le Politiche di impegno ed esclusione, tempo per tempo aggiornate, sono contenute nella Policy ESG della SGR, pubblicata sul sito *web* societario (https://www.deacapitalre.com/governance-e-strategie/).

Tracciatura modifiche

26/03/2025	Modifiche effettuate in conformità con le Politiche di impegno ed esclusione adottate dalla SGR nella Policy ESG, pubblicata sul sito *web* societario.