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

Nome del Prodotto:	**FONDO DIAMOND ITALIAN PROPERTIES - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO**
Codice identificativo dell'Entità Legale/ISIN:	LEI 549300XDMNOZZR4BEB44
Data di pubblicazione:	17.11.2026

1. Sintesi

Il fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "FONDO DIAMOND ITALIAN PROPERTIES - fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato" (il "**Fondo**"), gestito da Generali Real Estate SGR S.p.A. (la "**Società di Gestione**" o la "**SGR**"), promuove caratteristiche ambientali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 ("**SFDR**") ma non ha come obiettivo investimenti sostenibili.

Sezione	Sintesi
2) Nessun obiettivo di investimento sostenibile	Il Fondo promuove caratteristiche ambientali, ma non ha come obiettivo investimenti sostenibili.
3) Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario	Il Fondo si propone di promuovere la riduzione delle emissioni di gas serra e del consumo di energia, nonché la maggiore esposizione ad assets efficienti dal punto di vista energetico.
4) Strategia di investimento	Nell'ambito del processo complessivo di due diligence preliminare all'investimento, la Società di Gestione effettua una due diligence di sostenibilità, sottoponendo i potenziali investimenti a una valutazione degli aspetti ambientali e di sostenibilità tramite l'"ESG Check Tool". La SGR investirà non meno del 51% del Valore Complessivo Netto del Fondo (quale risultante dalle relazioni di gestione del Fondo), in immobili muniti di certificazione green secondo i framework promossi da enti certificatori di sostenibilità di primario standing internazionale (come ad esempio i protocolli LEED, DGNB, BREEAM, HQE)[1]. La SGR promuove, ove possibile, l'inserimento di una "Standard Green Lease Clause" in occasione della stipula o della (ri)negoziazione dei contratti di locazione. Nell'acquisizione degli immobili target o delle partecipazioni in società immobiliari la SGR valuterà se le entità coinvolte rispettano pratiche di buona governance.
5) Quote degli Investimenti	Il Fondo effettua gli investimenti, nel rispetto degli elementi vincolanti di cui sopra, al fine di raggiungere le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo medesimo in misura non inferiore al 51% del Valore Complessivo Netto del Fondo. Il Fondo effettua, in via accessoria e residuale, investimenti in una o più delle categorie di beni indicate dal disposto dell'art. 4 del D.M. 30/2015 e in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura del rischio di cambio e del rischio di tasso, che potranno anche non essere destinati al perseguimento delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, senza garanzie minime di salvaguardia ambientale.

[1] Per "*Immobili Muniti di Certificazione Green*", si intendono anche (i) gli immobili in fase di ristrutturazione o costruzione, per i quali in fase progettuale è stato ottenuto un *pre-assessment* da parte del professionista incaricato dal quale si evince la sussistenza dei requisiti per il raggiungimento di una certificazione *green* entro 12 mesi dal termine della relativa ristrutturazione o costruzione; (ii) gli immobili per i quali è ragionevole ritenere che si possa ottenere una certificazione *green* entro 12 mesi dalla relativa acquisizione, sulla base di un *assessment* interno, condotto in conformità con le procedure della SGR, che simula l'analisi sulle principali dimensioni utilizzate dalle certificazioni *green* e risulta soddisfatto su tutte queste principali dimensioni.

6) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali	Per misurare il contributo degli investimenti alla promozione di ciascuna caratteristica ambientale si verificherà che il Patrimonio del Fondo sia investito, direttamente o indirettamente, in misura non inferiore al 51% del Valore Complessivo Netto del Fondo, in Immobili Muniti di Certificazione Green. Il monitoraggio avviene con riferimento all'investimento in immobili muniti di certificazione green secondo i framework promossi da enti certificatori di sostenibilità di primario standing internazionale (come ad esempio i protocolli LEED, DGNB, BREEAM, HQE). La SGR, a presidio del proprio processo di investimento e di gestione, e a supporto della valutazione delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, monitora gli indicatori PAI relativi alle emissioni di gas serra, all'intensità dei consumi energetici, all'esposizione a immobili inefficienti dal punto di vista energetico e all'esposizione ai combustibili fossili (gli "Indicatori PAI") attraverso attività immobiliari, raccogliendo i relativi dati secondo la Massima Diligenza Possibile. La SGR adotta misure volte a limitare/eliminare i potenziali effetti negativi degli investimenti, misurati tramite gli Indicatori PAI utilizzando la Massima Diligenza Possibile.
7) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali	Le caratteristiche ambientali del Fondo sono tenute in considerazione in ciascuna fase del ciclo di investimento (i) eseguendo una Sustainable Due Diligence nella fase di selezione degli investimenti (ii) raccogliendo/stimando i dati relativi agli Indicatori PAI (iii) effettuando un assessment preliminare per la stima potenziale del rischio climatico tramite un modello sviluppato dal Gruppo Generali.
8) Fonti e trattamento dei dati	Le principali fonti sono: le certificazioni green rilasciate dagli enti certificatori (es. LEED, BREEAM, DGNB, HQE) e la relativa documentazione tecnica; per gli immobili in corso di certificazione, il pre-assessment del professionista incaricato; gli attestati di prestazione energetica degli immobili; i dati di consumo delle utenze, raccolti dal provider incaricato. La qualità dei dati è garantita dai seguenti elementi: (i) la selezione dei provider esterni con elevata professionalità e competenza (ii) l'uso di certificazioni, standard e strumenti riconosciuti a livello internazionale nonché (iii) le verifiche sui dati raccolti, svolte dalla Società di Gestione e dagli eventuali provider esterni. I dati raccolti ai fini della valutazione delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo sono verificati, archiviati nei sistemi interni della Società di Gestione e consolidati a livello di immobile. La quota di dati stimati può variare nel tempo in funzione della disponibilità dei dati.
9) Limitazioni delle metodologie e dei dati	Le metodologie e le fonti di dati utilizzate per il perseguimento delle caratteristiche ambientali presentano alcune limitazioni, riconducibili in particolare ai seguenti aspetti: (i) la raccolta dei dati di consumo dipende dall'effettiva cooperazione dei conduttori nella relativa trasmissione/'accesso e dai tempi di fatturazione e rendicontazione delle utenze; (ii) in assenza dei dati reali, si ricorre a stime elaborate secondo criteri di ragionevolezza e basate su benchmark di provider esterni che vengono aggiornate appena disponibili i dati effettivi; (iii) gli strumenti tecnologici attualmente presenti sul mercato per la raccolta dei dati possono presentare imprecisioni e non esistono ancora standard consolidati per il monitoraggio dei consumi; (iv) l'analisi del rischio climatico si basa su ipotesi e scenari prospettici, per cui i suoi risultati hanno natura indicativa. La SGR non prevede che tali limitazioni influenzino il rispetto delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo poiché le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili, anche tramite ricorso a stime e a consulenti/ providers esterni.
10) Dovuta diligenza	La SGR sottopone a una Sustainable Due Diligence pre-acquisitiva gli asset in cui il Fondo intende investire il proprio patrimonio, sottoponendo i potenziali investimenti a una valutazione degli aspetti ambientali e di sostenibilità tramite l'"ESG Check Tool".
11) Politiche di impegno	La SGR svolge una serie di iniziative di engagement verso i propri stakeholders, in particolare, realizza campagne di sensibilizzazione dei conduttori verso tematiche ESG anche tramite i c.d. "Green Leases".
12) Indice di riferimento designato	Non è stato designato un indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo.

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

3. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Nell'investimento delle proprie risorse, il Fondo promuove caratteristiche ambientali ai sensi dell'art. 8 SFDR. Il Fondo si propone di promuovere la riduzione delle emissioni di gas serra e del consumo di energia, nonché la maggiore esposizione ad *assets* efficienti dal punto di vista energetico.

4. Strategia di investimento

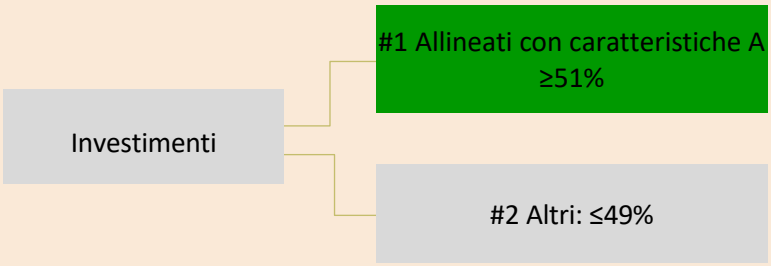
Al fine di promuovere le caratteristiche ambientali, la Società di Gestione si adopera affinché il contributo a tali caratteristiche ambientali da parte degli immobili detenuti e/o sui quali è titolare di diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare avente natura traslativa e da rapporti concessori) prevalentemente individuati tra quelli aventi destinazione ad uso ufficio e/o commerciale conformemente a quanto previsto nel *business plan* di tempo in tempo vigente (gli "**Immobili Target**") anche attraverso veicoli di investimento indiretto, interamente o parzialmente partecipati in via maggioritaria dal Fondo, *partnership* e altre strutture tecniche, ivi inclusa l'acquisizione di quote in altri FIA immobiliari sia preso in considerazione nelle fasi di investimento e gestione del Fondo.

Nell'ambito del processo complessivo di due diligence preliminare all'investimento, la Società di Gestione effettua una *due diligence* di sostenibilità, sottoponendo i potenziali investimenti a una valutazione degli aspetti ambientali e di sostenibilità tramite l'"ESG Check Tool". Tale strumento proprietario consente di raccogliere e analizzare informazioni relative ai principali fattori di sostenibilità dell'Immobile Target, inclusi, a titolo esemplificativo, la performance energetica, le caratteristiche tecniche e la potenziale conformità ai criteri applicabili della EU Taxonomy ai sensi del Regolamento (UE) n. 852/2020, nonché un'analisi preliminare delle emissioni dell'Immobile Target e dei relativi aspetti di decarbonizzazione. Gli esiti di tale valutazione sono integrati nel processo di due diligence e presi in considerazione, insieme agli altri fattori rilevanti, nell'ambito del processo decisionale di investimento.

La Società di Gestione investirà non meno del 51% del Valore Complessivo Netto del Fondo (quale risultante dalle relazioni di gestione del Fondo), in immobili muniti di certificazione green secondo i *framework* promossi da enti certificatori di sostenibilità di primario standing internazionale (come ad esempio i protocolli LEED, DGNB, BREEAM, HQE)[2]. La Società di Gestione promuove, ove possibile, l'inserimento di una "Standard Green Lease Clause" in occasione della stipula o della (ri)negoziazione dei contratti di locazione; l'effettiva inclusione dipende dall'esito della negoziazione con il conduttore. La clausola è volta principalmente a ottenere con regolarità (i) i dati sui consumi delle utenze dei conduttori, (ii) l'impegno a perseguire un'operatività efficiente e ottimale degli Immobili Target.
Nell'acquisizione degli Immobili Target o delle partecipazioni in società immobiliari, la Società di Gestione valuterà se le entità coinvolte rispettano pratiche di buona *governance* verificando se la controparte (venditore o coinvestitore) è coinvolta in (a) controversie che potenzialmente violano i principi del Global Compact delle Nazioni Unite (gravi o sistematiche violazioni dei diritti umani e/o dei diritti dei lavoratori, gravi danni ambientali o gravi casi di corruzione e concussione) e/o (b) settori di attività controversi (armamenti e armi che violano i principi umanitari fondamentali, carbone) e prenderà in considerazione i risultati di questa analisi e il relativo impatto sul singolo investimento nel processo di investimento ("**Screening di Controparte**").

[2] Per "*Immobili Muniti di Certificazione Green*", si intendono anche (i) gli immobili in fase di ristrutturazione o costruzione, per i quali in fase progettuale è stato ottenuto un *pre-assessment* da parte del professionista incaricato dal quale si evince la sussistenza dei requisiti per il raggiungimento di una certificazione *green* entro 12 mesi dal termine della relativa ristrutturazione o costruzione; (ii) gli immobili per i quali è ragionevole ritenere che si possa ottenere una certificazione *green* entro 12 mesi dalla relativa acquisizione, sulla base di un *assessment* interno, condotto in conformità con le procedure della SGR, che simula l'analisi sulle principali dimensioni utilizzate dalle certificazioni *green* e risulta soddisfatto su tutte queste principali dimensioni.

5. Quota degli investimenti



#1 Allineati con caratteristiche A comprende gli investimenti del Fondo utilizzati per rispettare le caratteristiche ambientali promosse**.**

#2 Altri comprende gli investimenti rimanenti del prodotto Finanziario che non sono allineati alle caratteristiche ambientali, né sono considerati investimenti sostenibili.

Il Fondo effettua gli investimenti, nel rispetto degli elementi vincolanti di cui sopra, al fine di raggiungere le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo medesimo in misura non inferiore al 51% del Valore Complessivo Netto del Fondo (quale risultante dalle relazioni di gestione del Fondo). Il Fondo può effettuare, nei limiti della restante porzione e nel rispetto del Regolamento di gestione del Fondo stesso, investimenti accessori o complementari rispetto a quelli "tipici" per i quali sono definite le caratteristiche ambientali.
Nello specifico, il Fondo effettua, in via accessoria e residuale, investimenti in una o più delle categorie di beni indicate dal disposto dell'art. 4 del D.M. 30/2015 e in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura del rischio di cambio e del rischio di tasso, che potranno anche non essere destinati al perseguimento delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, come meglio specificato nel Regolamento. Non esistono garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale rispetto agli investimenti compresi nella categoria "#2 Altri".

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Per misurare il contributo degli investimenti alla promozione di ciascuna caratteristica ambientale si verificherà che il Patrimonio del Fondo sia investito, direttamente o indirettamente, in misura non inferiore al 51% del Valore Complessivo Netto del Fondo (quale risultante dalle relazioni di gestione del Fondo), in Immobili Muniti di Certificazione G*reen.*
Il monitoraggio avviene con riferimento all'investimento in immobili muniti di certificazione *green* secondo i *framework* promossi da enti certificatori di sostenibilità di primario *standing* internazionale (come ad esempio i protocolli LEED, DGNB, BREEAM, HQE).

La Società di Gestione, a presidio del proprio processo di investimento e di gestione, e a supporto della valutazione delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, monitora gli indicatori PAI relativi alle emissioni di gas serra, all'intensità dei consumi energetici, all'esposizione a immobili inefficienti dal punto di vista energetico e all'esposizione ai combustibili fossili (gli "**Indicatori PAI**") attraverso attività immobiliari, raccogliendo i relativi dati secondo la Massima Diligenza Possibile (come definita di seguito). La Società di Gestione adotta misure volte a limitare/eliminare i potenziali effetti negativi degli investimenti, misurati tramite gli Indicatori PAI utilizzando la Massima Diligenza Possibile.

"**Massima Diligenza Possibile**" significa che la Società di Gestione si impegna a ottenere i dati sugli Indicatori PAI direttamente dall'Immobile Target e/o dai relativi conduttori (anche attraverso l'adozione di Green Lease Clause), oppure effettuando ricerche aggiuntive, collaborando con terzi fornitori di dati o esperti esterni, o elaborando stime ragionevoli.

Inoltre, la Società di Gestione effettua su base annuale un'analisi dell'impatto del rischio climatico sugli immobili del Fondo, valutandone l'esposizione sia ai rischi fisici sia ai rischi di transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, utilizzando una specifica metodologia sviluppata dal Gruppo Generali. Infine, la Società di Gestione si impegna a seguire codici di condotta aziendale responsabile e standard riconosciuti a livello internazionale volti a valutare le caratteristiche ESG nei processi di investimento.

7. Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine di misurare in che modo siano soddisfatte le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, la Società di Gestione adotta un apposito *framework* basato su indicatori di sostenibilità conformi alla normativa applicabile, agli *standard* e alle *best practices* internazionali di settore. Tale *framework* assicura che le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo siano tenute in considerazione in ciascuna fase del ciclo di investimento (i) eseguendo una *Sustainable Due Diligence* nella fase di selezione degli investimenti (ii) raccogliendo/stimando i dati relativi agli Indicatori PAI (iii) effettuando *assessment* preliminari per la stima del potenziale rischio climatico tramite un modello sviluppato dal Gruppo Generali[3].

8. Fonti e trattamento dei dati

I dati utilizzati al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali sono raccolti sia durante la fase di selezione dell'investimento che durante la gestione continuativa ordinaria e straordinaria degli immobili - direttamente o tramite soggetti incaricati, facendo ricorso a sistemi interni e/o *provider* esterni e/o fonti pubbliche ove possibile mediante l'utilizzo di sistemi digitali interni. Le principali fonti sono: le certificazioni green rilasciate dagli enti certificatori (es. LEED, BREEAM, DGNB, HQE) e la relativa documentazione tecnica; per gli immobili in corso di certificazione, il *pre-assessment* del professionista incaricato; gli attestati di prestazione energetica degli immobili; i dati di consumo delle utenze, raccolti dal provider incaricato.

La qualità dei dati è garantita dai seguenti elementi: (i) la selezione dei *provider* esterni con elevata professionalità e competenza (ii) l'uso di certificazioni, standard e strumenti riconosciuti a livello internazionale nonché (iii) le verifiche sui dati raccolti, svolte dalla Società di Gestione e dagli eventuali provider esterni.

La Società di Gestione ha esternalizzato a un service provider la raccolta dei dati di consumo degli immobili. I dati raccolti ai fini della valutazione delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo sono verificati, archiviati nei sistemi interni della Società di Gestione e consolidati a livello di immobile. In particolare, ove possibile, i dati di consumo delle utenze sono raccolti e centralizzati in una piattaforma digitale, basata su una soluzione *prop-tech* in modalità *software as a service*, che calcola e/o stima automaticamente i consumi e le emissioni di CO_2 e ne monitora l'evoluzione. La quota di dati

[3] Si precisa che *l'assessment* per la stima preliminare del potenziale rischio climatico, prevede l'utilizzo di una serie di ipotesi ed approssimazioni. Tale modello fornisce una stima del rischio climatico e i risultati derivanti da tale analisi, data la complessità del processo/modello di quantificazione del rischio climatico, saranno presi in considerazione come stime orientative e preliminari da affinare nel corso degli anni, anche alla luce delle *best practice* elaborate dal mercato.

stimati può variare nel tempo in funzione della disponibilità dei dati. Inoltre, si precisa che, considerata la natura e la complessità della raccolta dei dati che vengono trattati, verrà fatto ricorso a stime, che ci si aspetta verranno affinate nel corso degli anni futuri sulla base dell'esperienza fornita e del *track record*.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le metodologie e le fonti di dati utilizzate per il perseguimento delle caratteristiche ambientali presentano alcune limitazioni, riconducibili in particolare ai seguenti aspetti: (i) la raccolta dei dati di consumo dipende dall'effettiva cooperazione dei conduttori nella relativa trasmissione/accesso e dai tempi di fatturazione e rendicontazione delle utenze; (ii) in assenza dei dati reali, si ricorre a stime elaborate secondo criteri di ragionevolezza e basate su benchmark di provider esterni che vengono aggiornate appena disponibili i dati effettivi; (iii) gli strumenti tecnologici attualmente presenti sul mercato per la raccolta dei dati possono presentare imprecisioni e non esistono ancora standard consolidati per il monitoraggio dei consumi; (iv) l'analisi del rischio climatico si basa su ipotesi e scenari prospettici, per cui i suoi risultati hanno natura indicativa.

La SGR non prevede che tali limitazioni influenzino il rispetto delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo poiché le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili, anche tramite ricorso a stime e a consulenti/ *providers* esterni.

10. Dovuta diligenza

La Società di Gestione sottopone a una *Sustainable Due Diligence* pre-acquisitiva gli *asset* in cui Fondo intende investire il proprio patrimonio, sottoponendo i potenziali investimenti a una valutazione degli aspetti ambientali e di sostenibilità tramite l'"ESG Check Tool". Tale strumento proprietario consente di raccogliere e analizzare informazioni relative ai principali fattori di sostenibilità dell'Immobile Target, inclusi, a titolo esemplificativo, la performance energetica, le caratteristiche tecniche e la potenziale conformità ai criteri applicabili della EU Taxonomy ai sensi del Regolamento (UE) n. 852/2020, nonché un'analisi preliminare delle emissioni dell'Immobile Target e dei relativi aspetti di decarbonizzazione. Gli esiti di tale valutazione sono integrati nel processo di due diligence e presi in considerazione, insieme agli altri fattori rilevanti, nell'ambito del processo decisionale di investimento.

Nell'acquisizione degli Immobili Target o delle partecipazioni in società immobiliari, la Società di Gestione valuterà se la controparte (venditore o co investitore) rispetta pratiche di buona *governance* verificando se tale controparte è coinvolta in (a) controversie che potenzialmente violano i principi del Global Compact delle Nazioni Unite (gravi o sistematiche violazioni dei diritti umani e/o dei diritti dei lavoratori, gravi danni ambientali o gravi casi di corruzione e concussione) e/o (b) settori di attività controversi (armamenti e armi che violano i principi umanitari fondamentali, carbone).
Nell'ambito nel processo di investimento si terrà conto anche dei risultati di tale analisi e del loro impatto sul singolo investimento.

11. Politiche di impegno

La SGR svolge una serie di iniziative di *engagement* verso i propri *stakeholders* ed, in particolare, realizza campagne di sensibilizzazione dei conduttori verso tematiche ESG anche tramite i "*Green Leases*". In particolare, la Società di Gestione promuove, ove possibile, l'inserimento di una "Standard Green Lease Clause" in occasione della stipula o della (ri)negoziazione dei contratti di locazione; l'effettiva inclusione dipende dall'esito della negoziazione con il conduttore. La clausola è volta principalmente a ottenere con regolarità (i) i dati sui consumi delle utenze dei conduttori, (ii) l'impegno a perseguire un'operatività efficiente e ottimale degli Immobili Target.

12. Indice di riferimento designato

Non è stato designato un indice di riferimento al fine di misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo.