

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

Nome del Prodotto:	Fondo Immobiliare Mascagni ("Il Fondo")
Codice identificativo dell'Entità Legale/ISIN:	[IT0004369705]
Data di pubblicazione:	[22.12.2022]

Versione	Data di pubblicazione
1	[22.12.2020]

1. Sintesi

Il fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso "Fondo Immobiliare Mascagni" (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**"), non ha come obiettivo investimenti sostenibili.

La Società di Gestione individua e realizza, per conto del Fondo, iniziative che promuovono un miglioramento delle caratteristiche ambientali degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo e, conseguentemente, a promuoverne l'efficientamento energetico e mitigarne le relative emissioni di CO2. Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore al 51%, in immobili muniti di Certificazione Green¹.

La Società di Gestione, inoltre, monitora gli *asset* del Fondo impegnandosi a raccogliere i dati e le informazioni necessarie per valutare le caratteristiche ambientali promosse in un'ottica di miglioramento continuativa.

Nella gestione degli investimenti del Fondo, la Società di Gestione realizza sia delle iniziative di sostenibilità a livello del singolo immobile detenuto e che sono meglio descritte nei capitoli successivi, mentre qualora la Società di Gestione decidesse di investire il patrimonio del Fondo in imprese immobiliari, verificherà che le stesse rispettino prassi di buona *governance*.

Sezione	Sintesi
2) Nessun obiettivo di investimento sostenibile	Il Fondo promuove caratteristiche ambientali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.
3) Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario	Il Fondo si propone di promuovere l'efficienza l'efficientamento energetico degli edifici, la riduzione del consumo energetico e delle emissioni di CO2. Inoltre, la SGR si propone di realizzare sul patrimonio

¹ La SGR si affida agli *standards* e agli schemi di certificazione "green building" più utilizzati e riconosciuti a livello internazionale, sviluppate da terze parti indipendenti (come ad esempio i protocolli LEED, DGNB, BREEAM, HQE).

	immobiliare esistente del Fondo interventi finalizzati all’ottenimento – e al conseguente mantenimento – di certificazioni volontarie che attestino i risultati conseguiti sul profilo di sostenibilità degli immobili.
4) Strategia di investimento	La strategia d’investimento del Fondo prevede che la componente del patrimonio del Fondo investita in beni immobili sia composta, in misura non inferiore al 51% del relativo valore, da immobili muniti di Certificazione Green.
5) Quota degli investimenti	Il patrimonio netto del Fondo è investito, in misura non inferiore al 51%, in immobili muniti di Certificazione Green.
6) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali	Al fine monitorare le caratteristiche ambientali degli asset detenuti dal Fondo, la SGR ha individuato internamente una serie di indicatori, nonché una serie di cosiddetti Principali Effetti Negativi risultanti dalle attività di gestione degli immobili detenuti dal Fondo.
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 <i>Sustainable Due Diligence</i> nella fase di selezione degli investimenti (ii) raccogliendo/stimando i dati relativi ai Principali Effetti Negativi (iii) effettuando <i>assessment</i> preliminare per la stima potenziale del rischio climatico tramite un modello sviluppato da uno dei principali player del settore (iv) confrontando il Fondo con un <i>benchmark</i> di sostenibilità riconosciuto dal mercato (v) riportando i risultati del monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità attraverso un <i>report</i> annuale.
8) Fonti e trattamento dei dati	I dati utilizzati sono raccolti facendo ricorso a sistemi interni e/o provider esterni e/o fonti pubbliche, vengono raccolti ed archiviati nei sistemi digitali interni.
9) Limitazioni delle metodologie e dei dati	Le limitazioni derivano in particolare dalla complessa reperibilità dei dati e dalle possibili imprecisioni degli strumenti tecnologici di raccolta di tali dati attualmente presenti sul mercato oltre alla mancanza di <i>standard</i> consolidati per il monitoraggio delle caratteristiche ambientali.
10) Dovuta diligenza	La Società di Gestione sottopone ad una <i>Sustainable Due Diligence</i> pre-acquisitiva gli <i>asset</i> in cui il Fondo intende investire il proprio patrimonio, al fine di raccogliere i dati e le informazioni necessarie per valutare se, e in che misura, gli immobili soddisfino adeguati criteri di sostenibilità.
11) Politiche di impegno	La SGR svolge una serie di iniziative di <i>engagement</i> verso i propri <i>stakeholders</i> , in particolare, realizza campagne di sensibilizzazione dei conduttori verso tematiche ESG anche tramite i c.d. “ <i>Green Leases</i> ”.
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; tuttavia, il Fondo ha partecipato nel corso del 2022 al <i>Global Real Estate Sustainability Benchmark</i> (GRESB).

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 l’efficientamento energetico degli edifici, la riduzione del consumo energetico e delle emissioni di CO2. Inoltre, la SGR si propone di realizzare sul patrimonio immobiliare esistente del Fondo interventi finalizzati all’ottenimento – e al conseguente mantenimento – di certificazioni volontarie che attestino i risultati conseguiti sul profilo di sostenibilità degli immobili.

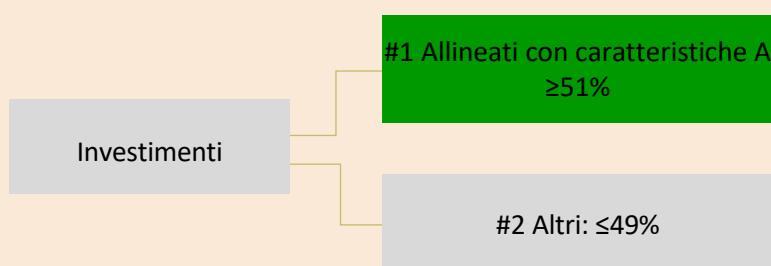
4. Strategia di investimento

Le caratteristiche di sostenibilità ambientale del Fondo sono perseguite attraverso una strategia d'investimento che prevede, in fase di selezione degli investimenti, l'esecuzione di una *Sustainable Due Diligence* che viene valutata nell'ambito del processo decisionale volto alla realizzazione dell'investimento.

La componente del patrimonio del Fondo investita in beni immobili sarà composta, in misura non inferiore al 51% del relativo valore, da immobili muniti di Certificazione Green.

Ad oggi, la Società di Gestione non investe il patrimonio del Fondo in società immobiliari; qualora tale determinazione dovesse mutare, la SGR considererà le prassi di buona *governance* delle società in cui intende investire, anche in considerazione degli aspetti ritenuti rilevanti ai sensi della *Sustainability Policy* adottata dalla SGR.

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 può effettuare, nei limiti della restante porzione e nel rispetto del Regolamento di gestione del Fondo stesso, investimenti accessori o complementari rispetto 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 tasso e del rischio di inflazione, che potranno anche non essere destinati al perseguimento delle caratteristiche sociali promosse dal Fondo, come meglio specificato nel Regolamento.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine monitorare le caratteristiche ambientali degli *asset* detenuti dal Fondo, la SGR ha individuato internamente una serie di indicatori, nonché una serie di cosiddetti Principali Effetti Negativi risultanti dalle attività di gestione degli immobili detenuti dal Fondo. Tali indicatori sono considerati adeguati e imparziali e, qualora non sia possibile averne disponibilità nonostante le iniziative adottate per ottenerli, verranno stimati.

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).

Qualora uno o più dei parametri monitorati risulti non in linea con le caratteristiche ambientali del Fondo la SGR adotta le necessarie iniziative volte ad assicurare il mantenimento delle predette caratteristiche.

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale promossa dal Fondo sarà monitorato e valutato periodicamente, anche tramite la raccolta/ stima e comparazione dei Principali Effetti Negativi identificati².

Sulla base di tali dati, la SGR monitora le caratteristiche ambientali degli immobili del Fondo anche attraverso l'uso di *rating*, *benchmark* ed analisi interne e/o effettuate da *provider* terzi specializzati nel settore della sostenibilità.

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 del 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 ai Principali Effetti Negativi (iii) effettuando *assessment* preliminare per la stima potenziale del rischio climatico tramite un modello sviluppato da uno dei principali *player* del settore³ (iv) confrontando il Fondo con un *benchmark*⁴ di sostenibilità riconosciuto dal mercato (v) riportando i risultati del monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità attraverso un *report* annuale.

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. I dati utilizzati al fine di misurare le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo, vengono raccolti ed archiviati nei sistemi digitali interni, e la SGR, ove possibile, effettua una revisione complessiva per monitorare la qualità degli stessi. Inoltre, il *provider* al quale la SGR ha esternalizzato l'attività di raccolta dei dati di consumo degli immobili, ha avviato un progetto di raccolta di tali dati al fine di centralizzarli in una piattaforma digitale. Attualmente, la Società utilizza principalmente dati reali al fine di misurare le caratteristiche ambientali promosse dal Fondo. Tuttavia, si precisa che, considerata la natura e la complessità della raccolta dei dati che vengono trattati, oltre al fatto che il settore ESG è, nonostante gli sforzi recentemente intrapresi dall'*industry*, ancora in una fase iniziale, verrà fatto ricorso a stime, che ci si aspetta verranno affinate nel corso degli anni futuri.

² Si precisa che la raccolta dei dati utili al monitoraggio dei Principali Effetti Negativi avviene su base "*Best Efforts*" in quanto la SGR si impegna a raccogliere tali dati facendo ricorso a sistemi interni e/o *provider* esterni e/o fonti pubbliche.

³ Si precisa che l'*assessment* per la stima preliminare del potenziale rischio climatico, pur essendo stato sviluppato da uno dei principali data provider specializzato nel settore prevede l'utilizzo di una serie di ipotesi ed approssimazioni. Tale modello fornisce una stima del rischio climatico e rappresenta uno dei pochi strumenti ad oggi disponibili sul mercato per misurare/ quantificare/ stimare i rischi legati al clima e definire le eventuali opportunità di un portafoglio di investimenti. 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 avvalendosi dei modelli che saranno implementati anche alla luce delle *best practice* elaborate dal mercato.

⁴ Si tratta del *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), un benchmark ESG specifico per il settore Real Estate di primario standing internazionale.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le limitazioni delle metodologie sopra descritte derivano in particolare dalla complessa reperibilità dei dati e dalle possibili imprecisioni degli strumenti tecnologici di raccolta di tali dati attualmente presenti sul mercato oltre alla mancanza di *standard* consolidati per il monitoraggio delle caratteristiche ambientali. Tuttavia, le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili anche tramite ricorso a stime e a consulenti/ *providers* esterni e attualmente la SGR non prevede che tali limitazioni influenzino il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

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, al fine di raccogliere i dati e le informazioni necessarie per valutare se, e in che misura, gli immobili soddisfino adeguati criteri di sostenibilità. Il processo di svolgimento di tale *Sustainable Due Diligence* è stato sviluppato internamente, utilizzando indicatori derivanti dallo schema di certificazione "BREEAM", una delle certificazioni "green building" più diffuse e riconosciute a livello internazionale per la sostenibilità negli edifici. Inoltre, durante il processo di acquisizione o cessione di un immobile, vengono valutate le pratiche di buona *governance* seguite dalle controparti coinvolte. Tale *Sustainable due diligence* viene condotta allo scopo di verificare i punti di forza, di debolezza, le opportunità e le minacce degli edifici e di classificare ciascun immobile secondo uno strumento interno alla SGR di valutazione. Questo strumento consente di misurare la *performance* di ciascun immobile secondo le seguenti categorie:

- a. Energia;
- b. Acqua;
- c. Rifiuti;
- d. Materiali;
- e. Utilizzo del suolo ed ecologia;
- f. Inquinamento;
- g. Trasporto;
- h. Salute & Benessere.

Inoltre, il *provider* al quale la SGR ha esternalizzato l'attività di *Sustainable Due Diligence* valuta se la controparte (venditore, acquirente o co-investitore): (a) è coinvolta in controversie che potenzialmente violano i principi di *United Nations Global Compact* (violazioni gravi o sistematiche dei diritti umani e/o dei diritti del lavoro, gravi danni ambientali o grave corruzione e concussione), e (b) opera in settori economici controversi (armamenti e armi, attività che violano i principi umanitari fondamentali, carbone).

Anche dei risultati di tale analisi e del loro impatto sul singolo investimento si terrà conto nell'ambito nel processo di investimento.

In aggiunta, durante la gestione ordinaria del Fondo vengono realizzate una serie di ulteriori azioni/ iniziative ESG che definiscono l'impianto di sostenibilità del Fondo e nello specifico:

- (i) raccolta e analisi dei dati di consumo degli immobili. Il *provider* al quale la SGR ha esternalizzato l'attività di *Sustainable Due Diligence* sta implementando un progetto per raccogliere i dati sui consumi delle *utilities* al fine di centralizzarli in una piattaforma digitale;
- (ii) svolgimento di un'analisi dell'impatto del rischio climatico fisico del portafoglio, effettuata utilizzando una metodologia sviluppata da un fornitore di servizi specializzato e *leader* di mercato.

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*” ovvero contratti di locazione con inclusione di clausole che favoriscono l’implementazione di iniziative ESG.

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.

Il Fondo ha, tuttavia, partecipato nel corso del 2022 al *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), un’organizzazione che raccoglie, convalida, valuta e confronta i dati ESG raccolti, al fine di misurare in maniera indipendente il raggiungimento delle caratteristiche ambientali promosse dal Fondo. Tale *benchmark* valuta e mappa annualmente la *performance* ESG dei fondi immobiliari e dei relativi immobili. La mappatura annuale di tale *benchmark* si basa su due tipologie di analisi e dati: (i) analisi sul gestore: valutazione della *governance* del Fondo e della SGR (in qualità di gestore); (ii) analisi sugli immobili sottostanti: valutazione delle performance dell’asset, attraverso una serie di indicatori che mappano i dati relativi alle performance di sostenibilità degli immobili detenuti dal fondo.