

Termini ESG nella denominazione dei Fondi immobiliari

Guida all'applicazione degli Orientamenti ESMA

INDICE

PREMESSA	2
1. DEFINIZIONI	4
2. MODALITÀ DI ADEGUAMENTO AGLI ORIENTAMENTI ESMA	6
2.1 Regolamento di gestione del fondo	6
2.2 Documento d’offerta	6
2.3 Informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all’articolo 8 e/o 9 SFDR.....	7
2.4 Informativa <i>web</i>	7
2.5 Informativa agli investitori	7
3. PROPOSTE DI TESTI PER ALLINEAMENTO DOCUMENTAZIONE DEL FONDO AGLI ORIENTAMENTI ESMA	8

PREMESSA

Scopo del presente documento è fornire agli Associati di Confindustria Assoimmobiliare e a tutti gli operatori interessati un quadro sintetico degli “Orientamenti sull’utilizzo di termini ambientali, sociali e di *governance* o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi” (gli “Orientamenti”)¹ pubblicati dall’ESMA in data 21 agosto 2024, nonché delle modalità applicative e degli interventi da effettuare sulla documentazione di offerta degli OICR destinati agli investitori - ivi compresi i Fondi di Investimento Alternativi (FIA) - con l’obiettivo di garantire il perseguimento dei migliori obiettivi di trasparenza nelle informative e nelle rendicontazioni nei confronti dei relativi sottoscrittori, alla luce del contenuto degli Orientamenti stessi.

L’eventuale adeguamento agli Orientamenti può comportare, infatti, attività specifiche da svolgersi sui FIA, quali ad esempio l’aggiornamento della documentazione del fondo, della pubblicità immobiliare e dei sistemi informativi, l’adeguamento dei processi di ciclo attivo/ciclo passivo, ecc.

La denominazione di un fondo, in particolare, è un mezzo atto a comunicare informazioni agli investitori, nonché un importante strumento per la sua commercializzazione. È, spesso, la prima informazione che perviene agli investitori, i quali - pur essendo tenuti a informarsi al di là di tale denominazione e a esaminare attentamente l’intero set informativo afferente al fondo - possono adottare decisioni di investimento significativamente influenzate dalla suddetta denominazione.

Gli Orientamenti, emessi dall’ESMA, hanno quindi lo scopo di specificare le circostanze in cui le denominazioni dei fondi che utilizzano termini relativi alla dimensione (ESG) o alla sostenibilità sono scorrette, poco chiare o fuorvianti.

Come anche indicato nella nota n. 43 del 30 ottobre 2024 di Banca d’Italia² e nell’avviso CONSOB del 29 ottobre 2024³, gli Orientamenti si applicano dal 21 novembre 2024 a tutti i fondi istituiti a partire da tale data. È previsto un periodo di transizione per i fondi già esistenti al 21 novembre per il quali è richiesto l’allineamento alle Linee Guida entro il 21 maggio 2025.

A ulteriore precisazione, vale la pena ricordare che, salvo diverse ulteriori indicazioni dell’ESMA, non risulterà necessario procedere all’aggiornamento della documentazione dei fondi chiusi al collocamento al 21 maggio 2025, se non in occasione di una eventuale riapertura delle sottoscrizioni. Ciò anche in continuità con quanto indicato dal richiamo di attenzione nr. 3/21 e dalle contestuali Q&A pubblicate da CONSOB in occasione dell’entrata in vigore dell’SFDR il 10 marzo 2021 e del relativo aggiornamento per l’inclusione delle informazioni richieste dagli artt.6, 7(2), 8, 9. Tale orientamento trova un’ulteriore conferma nella previsione relativa all’aggiornamento dei prospetti successiva all’entrata in vigore della normativa di secondo livello dell’SFDR. Questo anche in linea con quanto definito nell’ambito della Delibera CONSOB nr. 22551 del 21 dicembre 2022 ove si conferma la possibilità di non aggiornare il prospetto dei fondi chiusi a collocamento, in quanto funzionale meramente alla fase di offerta del prodotto.

L’elaborazione di contenuti del presente Quaderno è stata svolta nell’ambito del Comitato Sostenibilità e del Comitato Intermediari e Società Vigilante, in coordinamento con il Comitato Normativo, e ha

¹ Documento ESMA n. 34-1592494965-657, disponibile al link: www.esma.europa.eu/sites/default/files/2024-08/ESMA34-1592494965-657_Guidelines_on_funds_names_using_ESG_or_sustainability_related_terms.pdf.

² Disponibile al link: www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/normativa/orientamenti-vigilanza/elenco-esa/note/Nota-43-del-30-ottobre-2024.pdf.

³ Disponibile al link: www.consob.it/documents/d/asset-library-1912910/avviso_20241029.

coinvolto, in particolare, le Società di Gestione del Risparmio associate a Confindustria Assoimmobiliare.

Il documento è stato redatto sulla base dell'attuale regolamentazione applicabile e degli Orientamenti di Vigilanza in vigore. Si rappresenta che sono in corso - da parte delle Autorità di Vigilanza europee – lavori volti ad assicurare la convergenza della supervisione al fine di garantire la conformità agli Orientamenti in oggetto. A tal riguardo, non si escludono ulteriori indicazioni, integrative e/o modificative rispetto al contenuto del Quaderno, che potranno pervenire nei prossimi mesi.

1. DEFINIZIONI

Indice di riferimento	Indice di mercato rispetto al quale viene valutato il rendimento di un fondo.
ESMA	Autorità Europea degli Strumenti Finanziari e dei Mercati.
Fondo	Organismo di investimento collettivo del risparmio in conformità con la definizione di cui all'articolo 1, comma 1, lettera k, del Testo Unico della Finanza (TUF), in conformità e nei limiti delle norme europee applicabili, del TUF e delle relative disposizioni attuative.
Fondi con nomi ESG	<p>Fondi la cui denominazione include i termini menzionati negli Orientamenti, come segue⁴:</p> <ol style="list-style-type: none">1) per termini relativi alla dimensione della «transizione» si intendono tutti i termini derivati dalla parola base «transizione», ad esempio «in transizione», «di transizione», ecc., nonché i termini derivati da «miglioramento», «progresso», «evoluzione», «trasformazione», «zero emissioni nette», ecc.2) per termini relativi alla dimensione «ambientale» si intendono tutte le parole che danno all'investitore la percezione che il Fondo promuova caratteristiche di rispetto dell'ambiente, ad esempio «verde», «ambientale», «climatico», ecc., comprese eventualmente le abbreviazioni «ESG» e «SRI»3) per termini relativi alla dimensione «sociale» si intendono tutte le parole che danno all'investitore la percezione che il Fondo promuova caratteristiche di socialità, ad esempio «sociale», «uguaglianza», ecc.4) per termini relativi alla dimensione dell'«impatto» si intendono i termini derivati dalla parola di base «impatto», ad esempio «impattante», «incidente», ecc.5) per termini relativi alla dimensione della «sostenibilità» si intendono tutti i termini derivati unicamente dalla parola di base «sostenibile», ad esempio «sostenibilmente», «sostenibilità», ecc.6) per termini relativi alla dimensione della «governance» si intendono tutte le parole che danno all'investitore la percezione che il Fondo dia priorità alla <i>governance</i>, ad esempio «<i>governance</i>», «controversie», ecc.
Gestori di Fondi	Gestori di fondi come definiti dall'articolo 1, comma 1, lettera q-bis, del Testo Unico della Finanza (TUF), in conformità e nei limiti delle norme europee applicabili, del TUF e delle relative disposizioni attuative.

⁴ La lista di termini menzionati non è esaustiva. Gli Orientamenti, infatti, fanno riferimento a tutti i termini relativi alle dimensioni sopra indicate.

Orientamenti	Orientamenti sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di <i>governance</i> o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi, pubblicati dall'ESMA in data 21 agosto 2024 (documento ESMA n. 34-1592494965-657).
RDC (UE) 2020/1818	Regolamento delegato (UE) 2020/1818 della Commissione, del 17 luglio 2020, che integra il regolamento (UE) 2016/1011 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme minime per gli indici di riferimento UE di transizione climatica e per gli indici di riferimento UE allineati con l'accordo di Parigi.
RDC (UE) 2022/1288	Regolamento delegato (UE) 2022/1288 della Commissione, del 6 aprile 2022, che integra il regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative al principio «non arrecare un danno significativo», che specificano il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche.
SFDR	Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari.
Informative precontrattuali per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8 e/o 9 SFDR	Allegati II e III del RDC (UE) 2022/1288.

2. MODALITÀ DI ADEGUAMENTO AGLI ORIENTAMENTI ESMA

Premesso che, indipendentemente dalla data di istituzione del fondo, in nessun caso gli Orientamenti si applicano e nulla sarà indicato laddove il fondo abbia un nome che non richiami quanto indicato dall'ESMA, le SGR che gestiscono fondi di investimento che rientrano nell'ambito di applicazione degli Orientamenti sono chiamate, ai fini dell'adempimento agli obblighi previsti, a valutare l'allineamento tra la denominazione del fondo e la composizione del portafoglio sulla base degli Orientamenti stessi e, qualora necessario, a porre in essere misure atte a raggiungere tale allineamento.

Nel caso si dovesse procedere all'eliminazione dalla denominazione del fondo di uno o più dei termini "sensibili", sarà sufficiente procedere nelle modalità consuete per la modifica della denominazione del fondo.

Nel caso il fondo mantenesse nella denominazione uno o più termini "sensibili", oltre ad assicurare la coerenza tra il portafoglio del fondo e la denominazione, sarà opportuno integrare la documentazione del fondo per riflettere le principali caratteristiche del prodotto in relazione a quanto previsto dagli Orientamenti.

Di seguito si indicano gli interventi sulla documentazione d'offerta necessari ad una corretta applicazione degli Orientamenti.

2.1 Regolamento di gestione del fondo

Per i nuovi fondi e per i fondi che abbiano il periodo di commercializzazione e le sottoscrizioni aperte⁵, allo scopo di riflettere adeguatamente le caratteristiche del fondo che discendono dall'utilizzo di determinati termini nella denominazione del fondo alla luce degli Orientamenti, si suggerisce di introdurre, nella sezione dedicata alle caratteristiche del prodotto/fondo che identificano le strategie e le caratteristiche degli investimenti, una dicitura standard a seconda del termine utilizzato che indichi gli specifici obblighi per il fondo che scaturiscono dall'utilizzo di detti termini, secondo le modalità illustrate nella sezione A del successivo capitolo 3.

Con l'occasione della modifica regolamentare, a seconda che il fondo effettui disclosure ai sensi dell'articolo 8 o articolo 9 SFDR, è opportuno inserire uno specifico riferimento alla SFDR⁶.

2.2 Documento d'offerta

Analogamente, sempre con riguardo ai nuovi fondi e ai fondi che abbiano il periodo di commercializzazione e le sottoscrizioni aperte si suggerisce di integrare il documento di offerta nella sezione dedicata alle strategie e le caratteristiche degli investimenti, secondo le modalità illustrate nella sezione B del successivo capitolo 3.

⁵ La previsione non trova applicazione per i fondi non oggetto di commercializzazione in quanto in regime di c.d. "reverse enquiry" e/o nell'ambito dell'apertura di nuovi periodi di sottoscrizione di un fondo rivolti esclusivamente a investitori già partecipanti al medesimo fondo.

⁶ Per i fondi articolo 8 si propone di inserire: "Il fondo promuove caratteristiche di natura ambientale e/o sociale nel rispetto di pratiche di buona governance, ai sensi dell'art.8 del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR)". Per i fondi articolo 9: "Il fondo ha come obiettivo investimenti sostenibili, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR)."

2.3 Informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8 e/o 9 SFDR

Infine, con riguardo all'informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'art. 8 e/o 9 di nuova istituzione o che abbiano il periodo di commercializzazione e le sottoscrizioni aperte, nella sezione C del successivo capitolo 3 si illustrano le integrazioni suggerite.

2.4 Informativa web

Con riferimento all'informativa ai sensi dell'art. 10 SFDR – Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web, inserire, per tutti i fondi, le seguenti frasi nei §§ indicati.

§ SINTESI

§ Quota degli investimenti

Per i fondi ex art. 8 SFDR

“Investimenti con caratteristiche ambientali e sociali promosse in misura pari almeno all’80%.”

Per i fondi ex art. 9 SFDR

“Investimenti sostenibili in misura pari almeno all’80%.”

§ E) QUOTA DEGLI INVESTIMENTI

“In conformità con gli Orientamenti sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di *governance* o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi adottati dall'ESMA il 14 maggio 2024, il patrimonio del fondo è investito per almeno l'80% in [ndr. INDICARE A SEGUIRE LA STRATEGIA DI INVESTIMENTO CONNOTATA DA: TRANSIZIONE / CARATTERISTICHE AMBIENTALI / SOCIALI / DI GOVERNANCE / SOSTENIBILI / ECC.]

Si precisa che le esclusioni previste all'articolo 12, paragrafo 1, (lettere da a) a g) o da a) a c) a seconda dei termini utilizzati), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.”

Tracciatura delle modifiche

Al fine di evidenziare la tracciatura delle modifiche apportate all'Informativa web, inserire il seguente testo nel § SINTESI, conformemente con quanto previsto dall'art. 12 SFDR, si prevede di inserire in nota la seguente dicitura: «Modifiche effettuate in conformità con gli *“Orientamenti sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi”* pubblicati dall'ESMA in data 21 agosto 2024”».

2.5 Informativa agli investitori

L'informativa agli investitori dei fondi viene data attraverso la documentazione impattata descritta precedentemente, in particolare:

- Regolamento di gestione del fondo;
- Documento d'offerta;
- Informative precontrattuale ai sensi della SFDR;
- Informativa web ai sensi della SFDR.

3. PROPOSTE DI POSSIBILI TESTI PER ALLINEAMENTO DOCUMENTAZIONE DEL FONDO AGLI ORIENTAMENTI ESMA

Sezione A Integrazioni al Regolamento del fondo

- **Collocazione:** Nella parte dedicata alle caratteristiche del prodotto/fondo che identificano le strategie e le caratteristiche degli investimenti.
- **Testo proposto:** A seconda del termine utilizzato nella denominazione del fondo, si propone l'integrazione indicata in Tabella 1.

Tabella 1

Termini utilizzati	Integrazione proposta
<p>Termini relativi alla dimensione «ambientale» da intendersi come le parole che danno all'investitore l'impressione di promuovere caratteristiche di rispetto dell'ambiente, ad esempio «verde», «ambientale», «climatico», ecc., comprese eventualmente le abbreviazioni «ESG» e «SRI»)</p>	<p><i>Data la sua denominazione, il fondo è conforme ai requisiti previsti dagli "Orientamenti ESMA sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nella denominazione dei fondi" (ESMA34-1592494965-657) per i fondi che utilizzano nella propria denominazione termini relativi alla dimensione "ambientale".</i></p> <p><i>Si precisa che le esclusioni previste all'articolo 12, paragrafo 1, lettere da a) a g), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.</i></p>
<p>Termini relativi alla dimensione «sociale» da intendersi le parole che danno all'investitore l'impressione di promuovere caratteristiche di socialità, ad esempio «sociale», «uguaglianza», ecc.</p> <p>e/o termini relativi alla dimensione della «governance» intesi come tutte le parole che danno all'investitore l'impressione di dare priorità alla governance, ad esempio «governance», «controversie», ecc.</p>	<p><i>Data la sua denominazione, il fondo è conforme ai requisiti previsti dagli "Orientamenti ESMA sull'utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nella denominazione dei fondi" (ESMA34-1592494965-657) per i fondi che utilizzano nella propria denominazione termini relativi alla dimensione "sociale" (o della "governance" a seconda dei casi).</i></p> <p><i>Si precisa che le esclusioni previste all'articolo 12, paragrafo 1, lettere da a) a c), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.</i></p>

Termini utilizzati	Integrazione proposta
<p>Termini relativi alla dimensione della «transizione»</p> <p>da intendersi quali i termini derivati dalla parola base «transizione», ad esempio «in transizione», «di transizione» ecc., nonché i termini derivati da «miglioramento», «progresso», «evoluzione», «trasformazione», «zero emissioni nette» ecc.</p> <p><i>[eccetto il caso in cui tali termini sono utilizzati in congiunzione al termine “sostenibil*”]</i></p>	<p><i>Data la sua denominazione, il fondo è conforme ai requisiti previsti dagli “Orientamenti ESMA sull’utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nella denominazione dei fondi” (ESMA34-1592494965-657) per i fondi che utilizzano nella propria denominazione termini relativi alla dimensione della “transizione”.</i></p> <p><i>Si precisa che le esclusioni previste all’articolo 12, paragrafo 1, lettere da a) a c), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.</i></p>
<p>Termini relativi alla dimensione della «sostenibilità»</p> <p>da intendersi quali i termini derivati unicamente dalla parola di base «sostenibile», ad esempio «sostenibilmente», «sostenibilità», ecc.</p>	<p><i>Data la sua denominazione, il fondo è conforme ai requisiti previsti dagli “Orientamenti ESMA sull’utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nella denominazione dei fondi” (ESMA34-1592494965-657) per i fondi che utilizzano nella propria denominazione termini relativi alla dimensione della “sostenibilità”.</i></p> <p><i>Si precisa che le esclusioni previste all’articolo 12, paragrafo 1, lettere da a) a g), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.</i></p>
<p>Termini relativi alla dimensione dell’«impatto»</p> <p>da intendersi quali i termini derivati dalla parola di base «impatto», ad esempio «impattante», «incidente», ecc.</p>	<p><i>Data la sua denominazione, il fondo è conforme ai requisiti previsti dagli “Orientamenti ESMA sull’utilizzo di termini ambientali, sociali e di governance o relativi alla sostenibilità nella denominazione dei fondi” (ESMA34-1592494965-657) per i fondi che utilizzano nella propria denominazione termini relativi alla dimensione dell’“impatto”.</i></p> <p><i>Si precisa che le esclusioni previste all’articolo 12, paragrafo 1, lettere da a) a g), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.</i></p>

Sezione B Integrazioni al Documento di offerta

- **Collocazione:** Nella parte dedicata alle strategie e le caratteristiche degli investimenti.
- **Testo proposto:** A seconda del termine utilizzato nella denominazione del fondo, si propone la seguente integrazione:

“In conformità con gli Orientamenti sull’uso di termini ambientali, sociali e di *governance* o relativi alla sostenibilità nelle denominazioni dei fondi adottati dall’ESMA il 14 maggio 2024, il patrimonio del FIA è investito per almeno l’80% in [ndr. INDICARE A SEGUIRE LA STRATEGIA DI INVESTIMENTO CONNOTATA DA: TRANSIZIONE / CARATTERISTICHE AMBIENTALI / SOCIALI / DI GOVERNANCE / SOSTENIBILI / ECC.]

Si precisa che le esclusioni previste all’articolo 12, paragrafo 1, (lettere da a) a g) o da a) a c) a seconda dei termini utilizzati), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.”

Sezione C Integrazioni alla Informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8 e/o 9 SFDR

- **Collocazione:**

Prodotto Finanziario art.8 SFDR

Modello di informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852 (Allegato II del Regolamento delegato (UE) 2022/1288).

Sezione: *“Quali sono gli elementi vincolanti della strategia di investimento usata per selezionare gli investimenti al fine di rispettare ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse da questo prodotto finanziario?”*

Prodotto Finanziario art.9 SFDR

Modello di informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all’articolo 9, paragrafi da 1 a 4 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all’articolo 5, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852 (Allegato III Regolamento delegato (UE) 2022/1288).

Sezione: *“Quali sono gli elementi vincolanti della strategia di investimento usata per selezionare gli investimenti al fine di raggiungere l’obiettivo di investimento sostenibile?”*

- **Testo proposto:**

A seconda del termine utilizzato nella denominazione del fondo, si propone l’integrazione indicata in Tabella 2.

Tabella 2

Termini utilizzati	Integrazione proposta
<p>Termini relativi alla dimensione «ambientale»</p> <p>da intendersi come le parole che danno all'investitore l'impressione di promuovere caratteristiche di rispetto dell'ambiente, ad esempio «verde», «ambientale», «climatico», ecc., comprese eventualmente le abbreviazioni «ESG» e «SRI»)</p>	<p><i>Il fondo prevede una soglia minima dell'80% di investimenti per soddisfare caratteristiche ambientali/ sociali [o conseguire obiettivi di investimento sostenibile]⁷.</i></p> <p><i>Inoltre, il fondo applica esclusioni agli investimenti nelle seguenti società:</i></p> <p><i>a) società coinvolte in attività riguardanti armi controverse;</i></p> <p><i>b) società attive nella coltivazione e nella produzione di tabacco;</i></p> <p><i>c) società per le quali gli amministratori di indici di riferimento hanno constatato violazioni dei principi del patto mondiale delle Nazioni Unite o delle linee guida dell'OCSE destinate alle imprese multinazionali;</i></p> <p><i>d) società che ottengono l'1% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, distribuzione o raffinazione di carbon fossile e lignite;</i></p> <p><i>e) società che ottengono il 10% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, distribuzione o raffinazione di oli combustibili;</i></p> <p><i>f) società che ottengono il 50% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, produzione o distribuzione di gas combustibili;</i></p> <p><i>g) società che ottengono il 50% o più dei ricavi dalla produzione di energia elettrica con un'intensità dei gas a effetto serra superiore a 100 g CO2e/kWh.</i></p>
<p>Termini relativi alla dimensione «sociale» da intendersi le parole che danno all'investitore l'impressione di promuovere caratteristiche di socialità, ad esempio «sociale», «uguaglianza», ecc.</p> <p>e/o termini relativi alla dimensione della «governance» intesi come tutte le parole che danno all'investitore l'impressione di dare priorità alla governance, ad es. «governance», «controversie», ecc.</p>	<p><i>Il fondo prevede una soglia minima dell'80% di investimenti per soddisfare caratteristiche ambientali/ sociali [o conseguire obiettivi di investimento sostenibile]⁸.</i></p> <p><i>Inoltre, il fondo applica esclusioni agli investimenti nelle seguenti società:</i></p> <p><i>a) società coinvolte in attività riguardanti armi controverse;</i></p> <p><i>b) società attive nella coltivazione e nella produzione di tabacco;</i></p> <p><i>c) società per le quali gli amministratori di indici di riferimento hanno constatato violazioni dei principi del patto mondiale delle Nazioni Unite o delle linee guida dell'OCSE destinate alle imprese multinazionali.</i></p>

⁷ Da utilizzare solo per quei Prodotti Finanziari che investono una quota del fondo in Investimenti Sostenibili.

⁸ Da utilizzare solo per quei Prodotti Finanziari che investono una quota del fondo in Investimenti Sostenibili.

Termini utilizzati	Integrazione proposta
<p>Termini relativi alla dimensione della «transizione»</p> <p>da intendersi quali i termini derivati dalla parola base «transizione», ad esempio «in transizione», «di transizione» ecc., nonché i termini derivati da «miglioramento», «progresso», «evoluzione», «trasformazione», «zero emissioni nette» ecc.</p> <p><i>[eccetto il caso in cui tali termini sono utilizzati in congiunzione al termine “sostenibil*”]</i></p>	<p><i>Il fondo prevede una soglia minima dell’80% di investimenti per soddisfare caratteristiche ambientali/ sociali <u>[o conseguire obiettivi di investimento sostenibile]</u> ⁹ e garantisce che gli investimenti atti a raggiungere tale soglia seguano un percorso chiaro e misurabile verso una transizione sociale o ambientale.</i></p> <p><i>Inoltre, il fondo applica esclusioni agli investimenti nelle seguenti società:</i></p> <p><i>a) società coinvolte in attività riguardanti armi controverse;</i></p> <p><i>b) società attive nella coltivazione e nella produzione di tabacco;</i></p> <p><i>c) società per le quali gli amministratori di indici di riferimento hanno constatato violazioni dei principi del patto mondiale delle Nazioni Unite o delle linee guida dell’OCSE destinate alle imprese multinazionali.</i></p>
<p>Termini relativi alla dimensione della «sostenibilità»</p> <p>da intendersi quali i termini derivati unicamente dalla parola di base «sostenibile», ad esempio «sostenibilmente», «sostenibilità», ecc.</p>	<p><i>Il fondo prevede una soglia minima dell’80% di investimenti per soddisfare caratteristiche ambientali/sociali <u>o conseguire obiettivi di investimento sostenibile</u> e si impegna ad effettuare una quota significativa di investimenti sostenibili di cui all’articolo 2, paragrafo 17 SFDR.</i></p> <p><i>Inoltre, il fondo applica esclusioni agli investimenti nelle seguenti società:</i></p> <p><i>a) società coinvolte in attività riguardanti armi controverse;</i></p> <p><i>b) società attive nella coltivazione e nella produzione di tabacco;</i></p> <p><i>c) società per le quali gli amministratori di indici di riferimento hanno constatato violazioni dei principi del patto mondiale delle Nazioni Unite o delle linee guida dell’OCSE destinate alle imprese multinazionali;</i></p> <p><i>d) società che ottengono l’1% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, distribuzione o raffinazione di carbon fossile e lignite;</i></p> <p><i>e) società che ottengono il 10% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, distribuzione o raffinazione di oli combustibili;</i></p> <p><i>f) società che ottengono il 50% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, produzione o distribuzione di gas combustibili;</i></p> <p><i>g) società che ottengono il 50% o più dei ricavi dalla produzione di energia elettrica con un’intensità dei gas a effetto serra superiore a 100 g CO₂e/kWh.</i></p>

⁹ Da utilizzare solo per quei Prodotti Finanziari che investono una quota del fondo in Investimenti Sostenibili.

Termini utilizzati	Integrazione proposta
<p>Termini relativi alla dimensione dell'«impatto»</p> <p>da intendersi quali i termini derivati dalla parola di base «impatto», ad esempio «impattante», «incidente», ecc.</p>	<p><i>Il fondo prevede una soglia minima dell'80% di investimenti per soddisfare caratteristiche ambientali/sociali [o conseguire obiettivi di investimento sostenibile]¹⁰ e garantisce che gli investimenti atti a raggiungere tale soglia siano effettuati con l'obiettivo di produrre un impatto sociale o ambientale positivo e misurabile, oltre che un rendimento finanziario.</i></p> <p><i>Inoltre, il fondo applica esclusioni agli investimenti nelle seguenti società:</i></p> <p><i>a) società coinvolte in attività riguardanti armi controverse;</i></p> <p><i>b) società attive nella coltivazione e nella produzione di tabacco;</i></p> <p><i>c) società per le quali gli amministratori di indici di riferimento hanno constatato violazioni dei principi del patto mondiale delle Nazioni Unite o delle linee guida dell'OCSE destinate alle imprese multinazionali;</i></p> <p><i>d) società che ottengono l'1% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, distribuzione o raffinazione di carbon fossile e lignite;</i></p> <p><i>e) società che ottengono il 10% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, distribuzione o raffinazione di oli combustibili;</i></p> <p><i>f) società che ottengono il 50% o più dei ricavi dalla prospezione, estrazione, produzione o distribuzione di gas combustibili;</i></p> <p><i>g) società che ottengono il 50% o più dei ricavi dalla produzione di energia elettrica con un'intensità dei gas a effetto serra superiore a 100 g CO₂e/kWh.</i></p>

Prodotto Finanziario art.8 SFDR

Modello di informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852 (Allegato II del REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2022/1288).

Sezione: *“QUAL È L'ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI PROGRAMMATA PER QUESTO PRODOTTO FINANZIARIO?”*

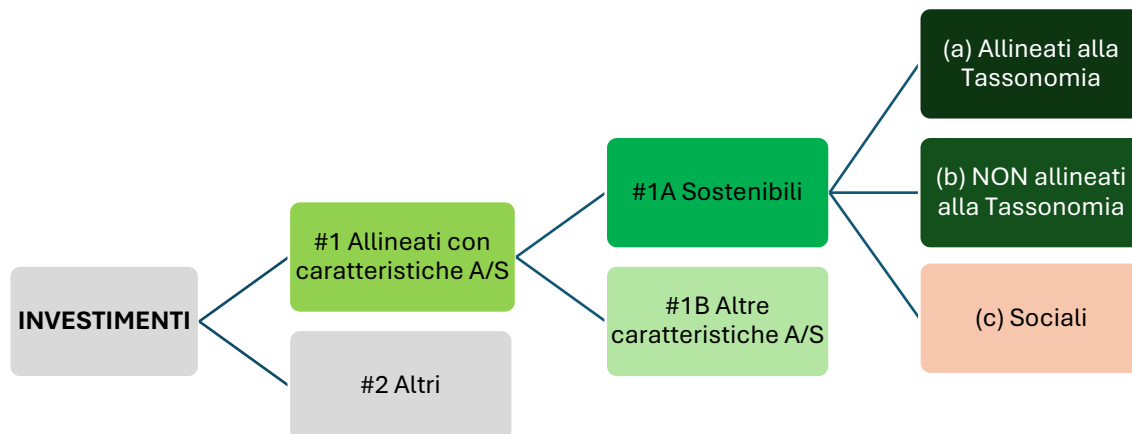
Prodotto Finanziario art.9 SFDR

Modello di informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 9, paragrafi da 1 a 4 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 5, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852 (Allegato III REGOLAMENTO DELEGATO (UE) 2022/1288).

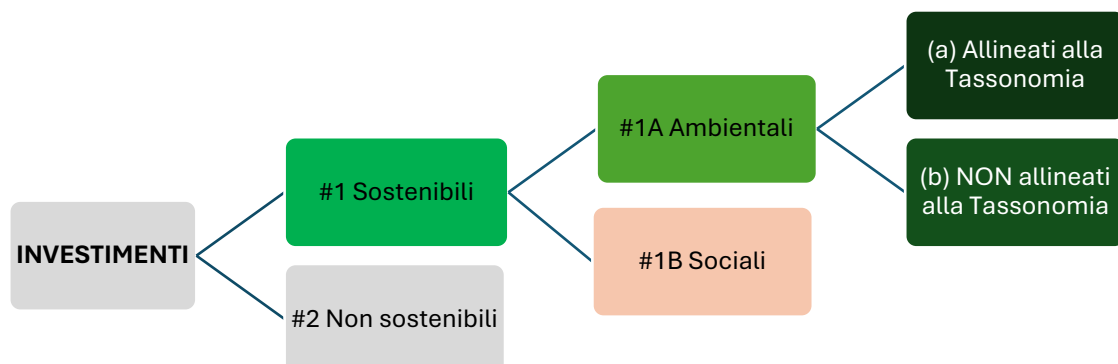
Sezione: *“QUAL È L'ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI PROGRAMMATA PER QUESTO PRODOTTO FINANZIARIO?”*

¹⁰ Da utilizzare solo per quei Prodotti Finanziari che investono una quota del fondo in Investimenti Sostenibili.

Per i **fondi ex art. 8 SFDR**, nella sezione “**§ QUAL È L’ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI PROGRAMMATA PER QUESTO PRODOTTO FINANZIARIO**”, nella casella “#1 Allineati con caratteristiche A/S” deve essere indicato che la percentuale minima di investimenti con caratteristiche ambientali e/o sociali è almeno pari a 80%.



Per i **fondi ex art. 9 SFDR**, l’indicazione della percentuale minima dell’80% di investimenti sostenibili deve essere esposta nella casella #1 Sostenibili.



FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA A LIVELLO NAZIONALE L'INTERA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN TUTTE LE ASSET CLASS. RIUNISCE I PRINCIPALI INVESTITORI ISTITUZIONALI, COME SGR, FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE E REOCO, OLTRE A ISTITUTI BANCARI E COMPAGNIE ASSICURATIVE. FANNO PARTE DELL'ASSOCIAZIONE ANCHE I PIÙ IMPORTANTI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, AZIENDE PROPTech, SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE, NONCHÉ L'INDUSTRIA PROFESSIONALE DEI SERVIZI DI CONSULENZA AL REAL ESTATE, CHE INCLUDE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI ASSET, DUE DILIGENCE, PROPERTY MANAGEMENT, INTERMEDIAZIONE, GESTIONE DEL CREDITO, SERVIZI LEGALI E FISCALI.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)