

Investire SGR S.p.A. - Fondo "Spazio Sanità"

Informativa ex art. 10 del Regolamento (UE) 2019/2088

1. Sintesi

La presente informativa è resa in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2088/2019 ("SFDR"), ai sensi del quale, *inter alia*, i gestori di fondi di investimento alternativi sono tenuti a pubblicare e mantenere sui propri siti web specifiche informazioni rispetto all'integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento, ai risultati della valutazione dei probabili impatti dei rischi di sostenibilità sul rendimento del prodotto (ai sensi dell'art. 6 dello SFDR) nonché, per i fondi qualificati ex articolo 8 dello SFDR, informazioni circa le modalità con cui le caratteristiche ambientali e sociali promosse da ciascun fondo sono rispettate.

Il presente documento è redatto conformemente alle disposizioni degli articoli 24 e seguenti del Regolamento Delegato della Commissione UE n. 2022/1288.

Il fondo di investimento alternativo di tipo chiuso riservato denominato "Spazio Sanità" (il "Fondo"), istituito e gestito da Investire SGR S.p.A. (la "SGR"), è un fondo dedicato a investimenti immobiliari nel settore sanitario (i.e. strutture per servizi ricettivi, ospedali, cliniche, residenze sanitario-alberghiere e assistenziali ovvero riconvertibili a tali usi) e, per una parte residuale, a destinazione commerciale, alberghiera, residenziale.

Il Fondo, attraverso la propria strategia di investimento, promuove caratteristiche ambientali e sociali in conformità all'art. 8 dello SFDR, ma non effettua investimenti sostenibili.

In particolare, nella gestione del Fondo sono promosse le seguenti caratteristiche ambientali e sociali:

- mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
- sviluppo e coesione sociale;
- benessere degli utenti.

In fase di investimento, la SGR svolge attività di due diligence tecniche, ambientali e legali su tematiche ESG, mirate a identificare e valutare i rischi connessi, nonché definire opportunità di miglioramento e valorizzazione, attraverso l'utilizzo di specifiche checklist di sostenibilità. Sul piano dei controlli, la funzione di Risk Management della SGR è preposta alla verifica del livello di rischio cui è esposto il Fondo. Tale valutazione include anche l'analisi dei rischi di sostenibilità.

La SGR, al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal Fondo, adotta un framework interno basato su un sistema di *key performance indicators* (gli "ESG KPI").

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

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

3. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo è dedicato a investimenti immobiliari nel settore sanitario (i.e. strutture per servizi ricettivi, ospedali, cliniche, residenze sanitario-alberghiere e assistenziali ovvero riconvertibili a tali usi) e, per una parte residuale, a destinazione

commerciale, alberghiera, residenziale, con l'intenzione di realizzare interventi ispirati a criteri di sostenibilità quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'efficientamento energetico e la riduzione delle emissioni, il rispetto delle normative ambientali, sociali e di sicurezza, lo sviluppo e la coesione sociale.

In tal senso, in conformità all'art. 8 dello SFDR, il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali:

- *mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e prevenzione e riduzione dell'inquinamento*, tramite operazioni di rigenerazione edilizia di patrimonio esistente, la realizzazione di immobili ad alta efficienza energetica e/o la realizzazione di interventi di efficientamento sugli immobili in patrimonio;
- *sviluppo e coesione sociale*, (i) impiegando elevati standard di sicurezza nelle attività di riqualificazione, (ii) potenziando le strutture intermedie per l'assistenza socio-sanitaria territoriale, accrescendo la dotazione di posti letto e migliorandone la qualità, per il bene della collettività, nonché per garantire, capillarità e prossimità del servizio, promuovendo la creazione di strutture fisiche che rafforzino il ruolo dei servizi sociali territoriali per una maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale, (iii) favorisce gli investimenti sul territorio, privilegiando ubicazioni in località secondarie rispetto ai principali mercati di investimento immobiliare;
- *benessere degli utenti*, tramite la realizzazione di aree esterne e spazi comuni destinati a servizi accessori, finalizzati a favorire integrazione con la componente sanitaria assistenziale.

4. Strategia di investimento

Il patrimonio del Fondo è destinato a investimenti immobiliari nel settore sanitario (i.e. strutture per servizi ricettivi, ospedali, cliniche, residenze sanitario-alberghiere e assistenziali ovvero riconvertibili a tali usi) e, per una parte residuale, a destinazione commerciale, alberghiera, residenziale. Il Fondo non investe in progetti immobiliari che non consentano di porre in essere operazioni di sviluppo e riqualificazione degli asset in linea con le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.

Nella fase di selezione degli investimenti da realizzare, i progetti sono selezionati anche in considerazione delle seguenti caratteristiche:

- consumo del suolo;
- efficienza energetica;
- idoneità a generare un impatto sociale positivo, misurabile e favorevole, con riguardo in particolare alla promozione, alla prevenzione della salute e alla presa in carico della comunità;
- realizzazione di aree di socialità e spazi destinati a servizi accessori.

In fase di investimento, la SGR svolge attività di due diligence tecniche, ambientali e legali e su tematiche ESG, mirate a identificare e valutare i rischi connessi, nonché definire opportunità di miglioramento e valorizzazione, attraverso l'utilizzo di specifiche checklist di sostenibilità che fattorizzano i Parametri Ambientali e i Parametri Sociali di cui *infra*.

Sul piano dei controlli, la funzione di Risk Management della SGR è preposta alla verifica del livello di rischio cui è esposto il Fondo. Tale valutazione include anche l'analisi dei rischi di sostenibilità.

In fase di investimento la funzione di Risk Management della SGR valuta il rischio di sostenibilità, tenendo in considerazione una pluralità di variabili ambientali e sociali, contribuendo in tal modo alla valutazione complessiva dei rischi che caratterizzano l'investimento in esame. L'analisi del rischio di sostenibilità viene riportata all'interno della

reportistica presentata agli organi deliberanti della SGR nelle fasi di valutazione e approvazione degli investimenti, attraverso una sezione dedicata all'analisi qualitativa di tale tipologia di rischio, integrandola nell'analisi più complessiva dei rischi immobiliari ed evidenziandone eventuali punti di attenzione.

Infine, con cadenza periodica semestrale, trova applicazione un modello quantitativo di misurazione dei rischi (Fund Risk Model) in cui è presente il rischio ESG, che è valutato, così come per gli altri rischi già presenti nel modello, attraverso la declinazione di *risk indicator* che, opportunamente pesati, determinano il complessivo livello di rischio ESG.

A tal fine, la SGR stima che il rischio di sostenibilità per il FIA in esame, valutate le caratteristiche del prodotto e la relativa strategia di investimento, sviluppo e gestione, sia da ritenersi medio-basso.

Nell'ambito della strategia di investimento utilizzata, coerentemente con quanto previsto dalla policy ESG adottata dalla SGR, quest'ultima applica i seguenti elementi vincolanti per selezionare gli investimenti da compiersi, al fine di raggiungere le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.

Per quanto attiene all'acquisizione /sviluppo di nuovi asset immobiliari:

- integrazione di temi ESG negli ambiti di indagine delle *due diligence* acquisitive realizzate precedentemente agli investimenti di immobili o nell'ambito delle analisi che connotano la fase di progettazione delle attività di costruzione e sviluppo;
- privilegiare operazioni di rigenerazione edilizia di patrimonio esistente al fine di limitare il consumo di suolo;
- privilegiare l'acquisizione di immobili con *performance* di efficienza energetica elevate e certificabili, o per i quali sia possibile valorizzare tali aspetti in un orizzonte temporale definitivo, compatibilmente con gli scopi e l'entità dell'investimento;
- esclusione di investimenti su immobili e/o operazioni di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse o attività produttive *energy intensive* (es. produzione di armamenti e/o attività industriali intensive quali cartiere, concerie, etc.), ad eccezione dei casi in cui sia prevista la successiva riconversione/valorizzazione con obiettivi di raggiungimento di *performance* di efficienza energetica elevate e certificabili in un orizzonte temporale definito;
- utilizzare elevati standard di sicurezza e dignità nelle attività di costruzione e riqualificazione, privilegiando imprese e fornitori che applicato adeguati standard di sicurezza, retributivi, e dignità umana;
- potenziare le reti di prossimità e le strutture intermedie per l'assistenza socio-sanitaria territoriale, migliorandone la qualità, per il bene della collettività, nonché per garantire capillarità e prossimità del servizio;
- promuovere la creazione di strutture fisiche che rafforzino il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché una loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale;
- garantire la presenza e la qualità dei servizi e delle infrastrutture essenziali;

Per quanto attiene alla gestione degli asset in portafoglio:

- prevedere la conduzione periodica di technical assesment finalizzati a identificare le potenzialità di valorizzazione dal punto di vista ambientale;

- sulla base degli esiti degli assesment e di un'analisi costi-benefici, pianificare specifici interventi di carattere impiantistico, strutturale e gestionale finalizzati a migliorare l'efficienza dell'immobile, anche al fine di valutare il possibile raggiungimento del livello base di certificazione del patrimonio immobiliare secondo gli standard internazionali di sostenibilità (es. LEED, BREEAM, WELL);
- predisporre un sistema di monitoraggio dei dati di impatto ambientale che comprenda almeno i consumi di energia, di acqua e strutturare i relativi processi di raccolta dati.

5. Quota degli investimenti

La SGR prevede di allocare il 100% del valore totale dei beni immobili del Fondo in investimenti che promuovano le caratteristiche ambientali e sociali descritte sopra.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

In fase di investimento, il raggiungimento di ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo è garantito mediante l'implementazione di metriche di misurazione della sostenibilità ambientale e sociale (gli ESG KPI), che tengono in considerazione:

- “Parametri Ambientali”**, quali l'efficienza energetica degli edifici privilegiando l'acquisto o realizzazione di immobili con *performance* di efficienza energetica elevate e certificabili e operazioni di rigenerazione edilizia del patrimonio esistente; nonché
- “Parametri Sociali”**, quali l'applicazione di standard di sicurezza e di lavoro dignitoso nelle attività di riqualificazione (mediante la valutazione preventiva e il monitoraggio di imprese e lavoratori esterni, attraverso l'analisi delle politiche retributive, di sicurezza), il potenziamento delle reti di prossimità e le strutture intermedie per l'assistenza socio-sanitaria territoriale, migliorandone la qualità, per il bene della collettività, nonché per garantire equità di accesso, capillarità e prossimità del servizio, e la promozione della creazione di strutture fisiche che rafforzino il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché una loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale.

In fase di gestione dell'immobile, è predisposto un sistema di monitoraggio dei dati di impatto ambientale e sociale, che consente di valutare i medesimi Parametri Ambientali e Sociali.

7. Metodologie

La metodologia utilizzata dalla SGR per la misurazione delle caratteristiche ambientali e sociali che il Fondo promuove si basa sulla raccolta di dati e informazioni direttamente o per il tramite dei conduttori e dei gestori degli immobili. A tal fine, tra l'altro, sono inserite previsioni specifiche nei rapporti contrattuali con le principali controparti del Fondo, quali conduttori e fornitori di servizi, finalizzate al conseguimento degli obiettivi e al reperimento delle informazioni necessarie alla realizzazione del sistema di KPI e alla relativa rendicontazione.

8. Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni utilizzati nella attività di monitoraggio delle caratteristiche di sostenibilità sono in parte acquisiti direttamente dalle strutture interne della SGR (soprattutto nella fase di sviluppo di nuovi asset), in parte forniti dai *tenant* o gestori degli immobili (nella fase di gestione degli asset in portafoglio). L'entità dei dati raccolti è proporzionata alle metriche di misurazione adottate dalla SGR.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Eventuali limitazioni nelle metodologie e nelle fonti dei dati potrebbero essere dovute a eventuali carenze o imprecisioni nei flussi di dati dai conduttori e gestori degli immobili. In ogni caso, la SGR non si attende che tali limitazioni possano avere conseguenze sull'attitudine del Fondo a promuovere caratteristiche ambientali e sociali. La SGR opererà costantemente in coordinamento con i conduttori e gestori degli immobili al fine di migliorare i sistemi di monitoraggio e implementare meccanismi di monitoraggio automatico ove possibile.

10. Due diligence

Attraverso i processi di due diligence sopra descritti, la SGR verifica se una iniziativa immobiliare è allineata alle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo.

11. Politiche di impegno

Non applicabile in quanto il Fondo investe in *asset class* immobiliari, e non investe in partecipazioni societarie.

12. Indice di riferimento designato

Al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e sociale promossa dal Fondo, la SGR adotta un framework interno basato sugli ESG KPI. Il Framework definisce le modalità di valutazione e monitoraggio degli asset detenuti dal Fondo nonché degli impatti positivi risultanti dalle attività di sviluppo e riqualificazione.

In relazione a quanto previsto dagli "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 (gli "Orientamenti"), che hanno lo scopo di specificare le circostanze in cui le denominazioni dei fondi che utilizzano termini relativi alla dimensione ambientale, sociale o di *governance* o alla sostenibilità possano essere scorrette, poco chiare o fuorvianti, si precisa che la denominazione del Fondo non rientra nelle casistiche previste dagli Orientamenti.

Ulteriori informazioni specifiche sul prodotto possono essere reperite sul sito *internet* della SGR, al link <https://investiresgr.it>, sezione ESG.

Data aggiornamento 09/12/2024