

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

“FONDO SALUTE INSIEME”

A) Sintesi

Il fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di diritto italiano, denominato “Fondo Salute insieme” (il “**Fondo**”), istituito e gestito da Colliers Global Investors Italy SGR S.p.A. (la “**SGR**”), rientra tra i prodotti di cui all’articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il “**Regolamento SFDR**”), *i.e.* tra i prodotti finanziari che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali, a condizione che le imprese in cui gli investimenti sono effettuati rispettino prassi di buona *governance*.

Nessun obiettivo di investimento sostenibile	Il Fondo sarà investito per almeno il 51% in investimenti socialmente sostenibili.
Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario	Sociali: (i) superare la frammentazione e il divario strutturale tra i diversi sistemi sanitari regionali, puntando a un percorso integrato che superi la carenza di coordinamento negli interventi sanitari, sociosanitari e socio-assistenziali; (ii) potenziare le reti di prossimità e le strutture intermedie per l’assistenza socio-sanitaria territoriale, migliorandone la qualità, per il bene della collettività, in territori, fasce di età e ambiti tra loro eterogenei, nonché per garantire equità di accesso, capillarità e prossimità del servizio; (iii) promuovere la creazione di strutture fisiche che rafforzino il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché una loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale.
Strategia di investimento	Il Fondo ha obiettivo di investimento prioritario, direttamente o indirettamente, in beni immobili con prevalente destinazione d’uso socio-sanitaria di qualsiasi tipo o natura che ospitino o possano ospitare strutture che, attraverso un punto unico di accesso e la presenza di un team multidisciplinare di medici e altri professionisti della salute e assistenti sociali, erogano e coordinano servizi sanitari, sociali e assistenziali (le c.d. “Case della Comunità”).
Quota degli investimenti	Investimenti con caratteristiche sociali promosse in misura non inferiore al 49%; investimenti socialmente sostenibili per almeno il 51%.
Monitoraggio caratteristiche ambientali o sociali	Monitoraggio periodico da parte della SGR dei risultati raggiunti rispetto agli obiettivi assegnati, avuto riguardo a, inter alia, l’impatto urbano dell’asset, i servizi di prossimità dell’immobile, la connettività digitale dell’edificio, la soddisfazione e/o il benessere dei conduttori che occupano l’immobile e della comunità di riferimento, e la policy di gestione degli asset, anche tramite il coinvolgimento dei conduttori.
Metodologie	Adozione di una matrice attraverso la quale il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sarà misurato, monitorato e valutato in conformità con selezionati parametri di sostenibilità.
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 <i>database</i> / 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 <i>performance</i> sociali degli immobili.
Due diligence	La SGR agisce in conformità della propria procedura interna appositamente adottata in materia di <i>due diligence</i> , applicata con il supporto del Comitato Strategico dedicato al Fondo.
Politiche di impegno	Lista di esclusioni in relazione a tipologia di investimenti.

B) Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Fondo sarà investito per almeno il 51% in investimenti socialmente sostenibili.

Gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il Fondo intende in parte realizzare concernono la lotta contro la disegualianza e la promozione della coesione sociale, avuto particolare riguardo al supporto alle aree socialmente svantaggiate, realizzando inter alia spazi ed edifici che offrano l'assistenza sanitaria di prossimità ai residenti, assicurando il servizio principalmente alla popolazione più anziana, riducendo così il numero delle ospedalizzazioni anche non urgenti.

(a) *Indicare il modo in cui si tiene conto degli indicatori degli effetti negativi nella tabella 1 dell'allegato I e di eventuali indicatori pertinenti nelle tabelle 2 e 3 di tale allegato I:*

Il Fondo investe in beni immobili che ospitino, o possano ospitare, strutture destinate al benessere della persona, strutture sanitarie, e/o che erogano servizi territoriali e servizi sociali, anche di degenza, recupero o residenza sanitaria/assistita, o con tale destinazione socio-sanitaria. Tali investimenti intendono avere un impatto positivo sul territorio, mirando a parificare il livello di offerta dei servizi sanitari tra le varie regioni del territorio italiano.

La SGR tiene conto degli indicatori degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità non effettuando investimenti in società immobiliari:

- (i) con una media del divario retributivo di genere non corretto;
- (ii) con una scarsa diversità di genere nel consiglio;
- (iii) coinvolte nella fabbricazione o nella vendita di armi controverse.

(b) *Indicare se l'investimento sostenibile sia in linea con le linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e con i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani, inclusi i principi e i diritti stabiliti dalle otto convenzioni fondamentali individuate nella dichiarazione dell'Organizzazione internazionale del lavoro sui principi e i diritti fondamentali nel lavoro e dalla Carta internazionale dei diritti dell'uomo:*

La SGR assicura che gli investimenti sostenibili siano allineati alle linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e con i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani non effettuando investimenti in società immobiliari:

- (i) coinvolte in violazioni dei principi del Global Compact delle Nazioni Unite o delle linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali;
- (ii) che non dispongono di politiche per monitorare la conformità ai principi del Global Compact delle Nazioni Unite o alle linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali, o ancora di meccanismi di trattamento dei reclami/delle denunce di violazioni dei predetti principi.

In aggiunta a quanto precede, nella gestione del Fondo la SGR, secondo quanto previsto dal proprio Codice Etico, considera l'imparzialità di trattamento un valore fondamentale nello svolgimento di ogni relazione interna ed esterna, pertanto respinge, contrasta e sanziona ogni discriminazione con riguardo all'età, al sesso, alle abitudini sessuali, allo stato di salute, alla razza, alla nazionalità, alle opinioni politiche ed alle credenze religiose di tutti i suoi interlocutori in ogni aspetto decisionale e/o di relazione.

Si segnala inoltre, che il Fondo investe esclusivamente in beni immobili situati in Italia, uno dei paesi sottoscrittore dei diritti OCSE.

C) Caratteristiche sociali del prodotto finanziario

Il Fondo promuove progetti finalizzati alla promozione, alla prevenzione della salute e alla presa in carico della comunità di riferimento, capaci di generare un impatto sociale addizionale, misurabile e favorevole, promuovendo inter alia la salute e il benessere sociale, la crescita delle comunità locali, il benessere, la salute e lo sviluppo, nonché l'equità, l'uguaglianza, l'inclusione e le pari opportunità per tutti. In particolare, il Fondo intende inter alia:

- (i) superare la frammentazione e il divario strutturale tra i diversi sistemi sanitari regionali, puntando a un percorso integrato che superi la carenza di coordinamento negli interventi sanitari, sociosanitari e socio-assistenziali;
- (ii) potenziare le reti di prossimità e le strutture intermedie per l'assistenza socio-sanitaria territoriale, migliorandone la qualità, per il bene della collettività, in territori, fasce di età e ambiti tra loro eterogenei, nonché per garantire equità di accesso, capillarità e prossimità del servizio;
- (iii) promuovere la creazione di strutture fisiche che rafforzino il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché una loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale.

Il Fondo investe in spazi ed edifici che offrano l'assistenza sanitaria di prossimità ai residenti, più in generale in strutture destinate al benessere della persona, strutture sanitarie, e/o che erogano servizi territoriali e servizi sociali, anche di degenza, recupero o residenza sanitaria/assistita, o con tale destinazione socio-sanitaria.

D) Strategia di investimento

- (a) *La strategia di investimento usata per soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo*

Il Fondo, fermo quanto previsto alla precedente sezione C, è dedicato agli investimenti nel settore socio-sanitario, ed è orientato a creare risultati sociali duraturi per le collettività in cui investe.

Precisamente, il Fondo investe in progetti idonei 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 e, in tale contesto, al potenziamento delle reti di prossimità e delle strutture intermedie per l'assistenza socio-sanitaria territoriale, fermo l'obiettivo di accrescimento coerente del valore iniziale delle Quote e di ripartizione tra i Partecipanti del risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti, tenuto conto delle caratteristiche degli investimenti stessi.

In particolare, il Fondo ha obiettivo di investimento prioritario, direttamente o indirettamente, in beni immobili con prevalente destinazione d'uso socio-sanitaria di qualsiasi tipo o natura che ospitino o possano ospitare strutture che, attraverso un punto unico di accesso e la presenza di un *team* multidisciplinare di medici e altri professionisti della salute e assistenti sociali, erogano e coordinano servizi sanitari, sociali e assistenziali (le c.d. "Case della Comunità").

Più in generale, il Fondo investe in immobili che comunque ospitino o possano ospitare strutture destinate all'assistenza e/o la salute della persona, strutture sanitarie (e.g. ospedali, ambulatori e diagnostica), e/o che erogano servizi territoriali e servizi sociali, anche di degenza, recupero o residenza sanitaria/assistita, o con tale destinazione socio-sanitaria.

I beni immobili oggetto di investimento potranno essere da realizzare *ex novo*, in corso di realizzazione o già realizzati, nonché che possano necessitare di interventi di risanamento, recupero,

riconversione, ristrutturazione o restauro, anche previo mutamento (in tutto o in parte) della destinazione d'uso degli stessi, in aree e/o terreni di qualsiasi natura da sviluppare ai fini della costruzione e/o dello sviluppo e/o del realizzo di proprietà immobiliari con destinazione d'uso prevalentemente socio-sanitaria, e/o in diritti reali su beni immobili con le medesime caratteristiche, inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori.

In tale contesto, a titolo esemplificativo, e al fine di perseguire gli obiettivi sociali promossi dal Fondo, il Fondo intende investire in progetti che offrano servizi quali il punto unico d'accesso (PUA) per le valutazioni multidimensionali (servizi socio-sanitari) e i servizi che, secondo un approccio di medicina di genere, sono dedicati alla tutela della donna, del bambino e dei nuclei familiari secondo un approccio di medicina di genere, nonché che ospitino servizi sociali e assistenziali rivolti prioritariamente alle persone anziane e fragili, variamente organizzati a seconda delle caratteristiche della comunità specifica.

Al fine di contribuire positivamente allo sviluppo della politica di benessere sociale di cui agli investimenti del Fondo, il Fondo può *inter alia* promuovere, sovvenzionare ovvero contribuire finanziariamente a iniziative promosse da primarie istituzioni senza scopo di lucro, cui il Fondo potrà aderire in virtù dell'adesione a protocolli d'intesa, specifiche convenzioni o accordi, anche inizialmente promossi dai partecipanti o dagli advisor del Fondo.

Il Fondo effettua investimenti, nel rispetto degli elementi vincolanti di seguito specificati che consentano di raggiungere le caratteristiche sociali promosse dal Fondo medesimo in misura prevalente.

Gli elementi vincolanti che, nell'attuazione della strategia di investimento, vengono utilizzati per individuare gli investimenti del Fondo finalizzati a conseguire le caratteristiche sociali dallo stesso promosse, concernono in particolare il miglioramento dell'accessibilità ai servizi socio-sanitari per la comunità di riferimento.

In aggiunta a quanto precede, tra gli elementi vincolanti della strategia di investimento, il Fondo non investe in alcun progetto che coinvolga quanto segue:

- opportunità di investimento incompatibili con la strategia del Fondo e non coerenti con i criteri ESG;
- attività vietate dalla legislazione;
- settori identificati dalla SGR come controversi, anche su indicazione degli investitori del Fondo e/o dei potenziali investitori.

(b) *La politica adottata per valutare le prassi di buona governance delle imprese beneficiarie degli investimenti, anche per quanto riguarda strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali*

Le prassi di buona *governance* adottate dalle società in cui il Fondo investe (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 e la concussione in tutte le loro forme, nonché a fini di *compliance* fiscale, legale e in materia di antiriciclaggio.

E) Quota degli investimenti

Il Fondo sarà investito per almeno il 51% in investimenti socialmente sostenibili.

In particolare, il Fondo ha obiettivo di investimento prioritario, direttamente o indirettamente, in beni immobili con prevalente destinazione d'uso socio-sanitaria di qualsiasi tipo o natura che ospitino o possano ospitare strutture che, attraverso un punto unico di accesso e la presenza di un team multidisciplinare di medici e altri professionisti della salute e assistenti sociali, erogano e coordinano servizi sanitari, sociali e assistenziali (le c.d. "Case della Comunità").

I beni immobili oggetto di investimento potranno essere da realizzare ex novo, in corso di realizzazione o già realizzati, nonché che possano necessitare di interventi di risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione o restauro, anche previo mutamento (in tutto o in parte) della destinazione d'uso degli stessi, in aree e/o terreni di qualsiasi natura da sviluppare ai fini della costruzione e/o dello sviluppo e/o del realizzo di proprietà immobiliari con destinazione d'uso prevalentemente socio-sanitaria, e/o in diritti reali su beni immobili con le medesime caratteristiche, inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori.

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

Il Fondo può essere investito, in misura residua, in strumenti finanziari quotati e non quotati in mercati regolamentati, in depositi bancari di denaro, in crediti e titoli rappresentativi di crediti, in beni e diritti che, secondo il giudizio della Società di Gestione, sono funzionalmente correlati all'investimento tipico, nonché in altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza e con una periodicità almeno semestrale.

F) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Il Fondo promuoverà la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali, in linea con gli SDG (come di seguito definiti).

Al fine di raggiungere e monitorare le caratteristiche sociali promosse dal Fondo, la SGR assicura che l'impatto di ogni investimento sia valutato in diverse fasi:

- (i) *ex ante*, durante la fase di *scouting* e *due diligence* degli *asset*, effettuando, *inter alia*, uno "studio di pre-fattibilità" al fine di determinare i vincoli e le opportunità di investimento sull'*asset*, utili a migliorarne le prestazioni ambientali e sociali;
- (ii) *in itinere*, dopo l'acquisizione e/o l'avvio dei progetti previsti sull'*asset*, tramite un monitoraggio periodico dei risultati raggiunti rispetto agli obiettivi assegnati, avuto riguardo a, *inter alia*, l'impatto urbano dell'*asset*, i servizi di prossimità dell'immobile, la connettività digitale dell'edificio, la soddisfazione e/o il benessere dei conduttori che occupano l'immobile e della comunità di riferimento, e la *policy* di gestione degli *asset*, anche tramite il coinvolgimento dei conduttori;
- (iii) *ex post*, al momento del disinvestimento, nella fase di rendicontazione e nella valutazione dei risultati conseguiti durante l'intera vita del Fondo.

I meccanismi di controllo (interni e esterni) degli SDG (come di seguito definiti) usati per misurare il rispetto di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sono individuati con il supporto del Comitato Strategico dedicato al Fondo.

G) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale o sociale promossa dal Fondo, la SGR utilizza un'apposita matrice, che costituisce il modello di valutazione e monitoraggio degli investimenti (la “**Matrice**”).

La Matrice, definita tempo per tempo e aggiornata in conformità alla normativa di riferimento e agli standard e alla *best practice* internazionali di settore, definisce le modalità di valutazione e monitoraggio degli investimenti, nonché, nel caso specifico, degli impatti sociali positivi risultanti dalla politica di investimento del Fondo.

In particolare, sulla base della Matrice, il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sarà misurato, monitorato e valutato:

- (a) tenuto conto dei seguenti 6 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile, definiti dalle Nazioni Unite nel 2015, suddivisi rispetto alle tre dimensioni di analisi ambientale, sociale e di governance (ESG) (gli “**SDG**”), fermo restando che, data la politica di investimento del Fondo, particolare attenzione sarà posta alla dimensione sociale:
- ambientale: città e comunità sostenibili (SDG n. 11), consumo e produzione responsabili (SDG n. 12), e lotta contro il cambiamento climatico (SDG n.13);
 - sociale: salute e benessere (SDG n. 3);
 - governance: parità di genere (SDG n.5), lavoro dignitoso e crescita economica (SDG n. 8);
- e
- (b) in conformità con i seguenti parametri di sostenibilità:

		Applicazione nel Fondo	Indicatore
Ambientale	città e comunità sostenibili (SDG n. 11)	Riduzione del consumo di suolo preferendo immobili già realizzati, andando a preferire il recupero edilizio alle nuove edificazioni	In fase di Due diligence
	consumo e produzione responsabili (SDG n. 12)	Ove possibile utilizzo di materiali prodotti in modo responsabile, e con un ciclo di vita certificato	Nella scelta dei prodotti da costruzione
	lotta contro il cambiamento climatico (SDG n.13)	Preferenza di immobili con un minor impatto ambientale e minori emissioni di Co2e	Classe energetica
Sociale	salute e benessere (SDG n. 3)	Investimento in immobili che ospitano o possono ospitare le Case della Comunità o a funzioni complementari volte a migliorare la presenza territoriali del SSN.	A titolo esemplificativo: n° di pazienti che usufruiscono durante l'anno degli spazi dedicati alla "Casa delle Comunità"
Governance	parità di genere (SDG n.5)	Investimento diretto in società che adottano una policy di parità di genere	In fase di Due diligence, verifica della presenza della policy
	lavoro dignitoso e crescita economica (SDG n. 8)	Investimento diretto in società che hanno una policy legata alla parità di retribuzione	Società che segue le linee guida OCSE

H) Fonti e trattamento dei dati

(a) Fonti di dati utilizzate per soddisfare ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo

I dati utilizzati per valutare e monitorare il raggiungimento delle caratteristiche sociali perseguite dal Fondo sono reperiti dalla SGR direttamente o per il tramite dei soggetti terzi coinvolti nella gestione del Fondo e dei relativi immobili, anche avvalendosi dei database pubblicamente accessibili gestiti da istituzioni statali o locali, autorità di vigilanza o associazioni indipendenti.

(b) Misure adottate per garantire la qualità dei dati

La qualità dei dati di cui alla precedente lettera (a) è garantita dalla SGR tramite l'applicazione delle relative policy e procedure interne in materia di trattamento dei dati.

(c) Modalità di trattamento dei dati

I dati sono trattati dalla SGR in linea con quanto previsto dalla normativa in materia di trattamento dei dati personali vigente, come declinata all'interno delle policy e procedure privacy adottate dalla SGR.

(d) Quota dei dati che sono stimati

La SGR determina il raggiungimento delle caratteristiche sociali perseguite dal Fondo sulla base dei dati oggettivi reperiti come indicato alla precedente lettera (a).

I) Limitazioni delle metodologie e dei dati

(a) Eventuali limitazioni delle metodologie di cui alla precedente sezione G e delle fonti di dati di cui alla precedente sezione H

Considerata la mancanza di parametri normativi nonché metodologie consolidate e standardizzate per valutare la performance sociale degli investimenti immobiliari, le valutazioni svolte dalla SGR nella precedente sezione G si basano sui limitati indicatori di sostenibilità ivi illustrati, che la SGR ritenuto, tra quelli presenti a livello internazionale, come di maggiore interesse per gli obiettivi d'investimento del Fondo.

Le fonti di dati utilizzate dalla SGR come illustrato nella precedente sezione H hanno come limite il fatto di non essere raccolti ed elaborati appositamente per la valutazione dell'impatto sociale degli investimenti immobiliari. Inoltre, si evidenzia che i soggetti terzi cui è possibile rivolgersi per la raccolta dei dati non sempre sono specializzati nella raccolta di tali informazioni.

(b) Come tali limitazioni non influiscono sul modo in cui sono soddisfatte le caratteristiche ambientali o sociali promosso dal Fondo

La SGR si assicura che le limitazioni illustrate nei precedenti paragrafi non influiscano sul modo in cui sono valutate le caratteristiche sociali perseguite dal Fondo tramite: un costante aggiornamento della propria metodologia di valutazione in conformità alla normativa di riferimento e agli standard e alla *best practice* internazionali di settore; e l'adozione di tutte le cautele necessarie a una corretta e completa valutazione dei dati e delle informazioni reperiti da terzi non specializzati.

J) Dovuta diligenza

Nella valutazione delle opportunità di investimento individuate per il Fondo e degli immobili già contenuti nel relativo portafoglio, la SGR agisce in conformità della propria procedura interna appositamente adottata in materia di *due diligence*. Detta procedura sarà applicata con il supporto del Comitato Strategico dedicato al Fondo e tenendo in considerazione gli specifici obiettivi di investimento sociale perseguiti dal Fondo.

K) Politiche di impegno

Il Fondo si impegna a non investire direttamente in:

- imprese coinvolte nella fabbricazione o nella vendita di armi controverse;
- imprese che sono coinvolte in violazioni dei principi del Global Compact delle Nazioni Unite o delle linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali;
- imprese che non dispongono di politiche per monitorare la conformità ai principi del Global Compact delle Nazioni Unite o alle linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali, o ancora di meccanismi di trattamento dei reclami/delle denunce di violazioni dei predetti principi.