



Informativa sulla Sostenibilità del Fondo Salute 4

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) – Informativa ex Art. 10 Regolamento UE 2019/2088

Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web

Il Regolamento UE 2019/2088 (il “**Regolamento SFDR**”) relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, mira a rendere omogenee le informazioni nei confronti degli investitori finali sui rischi di sostenibilità e sulla promozione dei fattori ESG (*Environment, Social, Governance*) nelle attività di investimento finanziario, ponendo a carico dei partecipanti ai mercati finanziari e dei consulenti finanziari l’obbligo di informare in via precontrattuale e continuativa gli investitori finali.

Namira S.G.R.P.A. (“**Namira**” o la “**SGR**”) in qualità di partecipante ai mercati finanziari, ha predisposto un’apposita informativa, disponibile sul sito web della SGR alla pagina “ESG” (<https://www.namirasgr.it/esg/>).

Di seguito viene dettagliata l’informativa relativa al fondo alternativo immobiliare riservato di diritto italiano denominato fondo “Salute 4” (il “**Fondo**”), gestito dalla SGR; il Fondo rientra tra i prodotti di cui all’art. 8 del Regolamento SFDR, ossia tra i prodotti finanziari che promuovono caratteristiche ambientali o sociali (o una combinazione di tali caratteristiche), a condizione che le imprese in cui gli investimenti sono effettuati rispettino prassi di buona *governance*.

1. Sintesi

Denominazione del Fondo	Salute 4
Società di Gestione del Risparmio	Namira S.G.R.P.A.
Investimento sostenibile	Il Fondo non ha come obiettivo un investimento sostenibile. Il Fondo non effettuerà alcun investimento sostenibile
Caratteristiche ambientali o sociali del Fondo	Il Fondo promuove, tra le altre, caratteristiche sociali ed ambientali che contribuiscono a promuovere l’efficientamento energetico degli edifici e ad accrescere (i) la possibilità per soggetti fragili (in via prevalente anziani autosufficienti e non) di accedere a servizi di ospitalità e di assistenza sanitaria e socio-sanitaria, (ii) la disponibilità di servizi che offrano prestazioni diagnostiche, ambulatoriali, riabilitative e sanitarie a beneficio della popolazione dei territori in cui sono presenti.
Indicatori di sostenibilità	% gestione sociale pubblici benefici sicurezza edificio asset degrado welfare conduttori
Strategie di investimento	La strategia di investimento del Fondo è incentrata sulla selezione di investimenti immobiliari in RSA, centri diagnostici, cliniche, centri educativi-riabilitativi che contribuiscono a migliorare l’accesso ai servizi di ospitalità ed assistenza sanitaria e socio-sanitaria dei destinatari finali e a promuovere il benessere, la coesione e l’integrazione



	sociale, oltre a migliorare l'efficienza energetica e nell'uso delle risorse attraverso modelli sostenibili di produzione e consumo e attraverso la partecipazione dei conduttori degli immobili.
Quota degli investimenti	Il Fondo seleziona, in via prevalente rispetto al totale del proprio attivo patrimoniale, investimenti immobiliari che realizzano le caratteristiche sociali e ambientali promosse.
Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali	La SGR monitora periodicamente il rispetto, da parte del Fondo, delle caratteristiche sociali e ambientali promosse dal Fondo stesso. Tale monitoraggio è svolto su base continuativa sia in fase di selezione del singolo investimento, sia nel corso della permanenza dell'immobile in portafoglio sino alla dismissione dello stesso e i risultati dello stesso vengono pubblicati nella reportistica periodica del Fondo.
Metodologie	Il rispetto delle caratteristiche sociali e ambientali promosse dal Fondo è valutato tramite appositi indicatori e dati raccolti.
Fonti e trattamento dei dati	La SGR raccoglie i dati anche attraverso il supporto di soggetti terzi (come ad esempio l' <i>advisor</i>).
Limitazione delle metodologie e dei dati	La principale limitazione è relativa al fatto che per il settore <i>real estate</i> non esistono metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle <i>performance</i> ambientali e sociali degli immobili.
Dovuta diligenza	La SGR svolge attività di <i>due diligence</i> sugli attivi sottostanti del Fondo, nel rispetto delle proprie norme interne, che integrano la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG dei FIA in gestione. La SGR svolge attività di <i>due diligence</i> tecnica, economica, legale e di sostenibilità per ogni investimento del Fondo, anche potenziale.
Politiche di impegno	La strategia di investimento del Fondo non prevede l'impegno a ridurre di un tasso minimo la portata degli investimenti. Tuttavia, ogni volta che risulta possibile, sottoscrive con i conduttori degli immobili i c.d. " <i>Green Leases</i> ".
Indice di riferimento	Non è stato designato un indice di riferimento per le caratteristiche sociali e ambientali promosse dal Fondo.

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile così come descritto nel punto 17, art. 2 Regolamento UE 2019/2088.

3. Caratteristiche ambientali o sociali del Fondo

Il Fondo promuove, tra le altre, caratteristiche sociali ed ambientali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento SFDR. Il Fondo si propone di privilegiare investimenti immobiliari che contribuiscono a promuovere l'efficientamento energetico degli edifici e ad accrescere (i) la possibilità per soggetti fragili (in via prevalente anziani autosufficienti e non) di accedere a servizi di ospitalità e di assistenza sanitaria e socio-sanitaria, (ii) la disponibilità di servizi che offrano prestazioni diagnostiche, ambulatoriali, riabilitative e sanitarie a beneficio della popolazione dei territori in cui sono presenti.

4. Strategia di investimento

La strategia di investimento del Fondo è incentrata sulla selezione di investimenti immobiliari in RSA, centri diagnostici, cliniche, centri educativi-riabilitativi che contribuiscono a migliorare l'accesso ai servizi di ospitalità ed assistenza sanitaria e socio-sanitaria dei destinatari finali e a promuovere il benessere, la



coesione e l'integrazione sociale, oltre a migliorare l'efficienza energetica e nell'uso delle risorse attraverso modelli sostenibili di produzione e consumo e attraverso la partecipazione dei conduttori degli immobili.

Il Fondo esegue una *due diligence* dei fattori di rischio ambientale in fase pre-acquisitiva al fine di verificare se gli immobili oggetto di interesse sono idonei a perseguire le caratteristiche sociali ed ambientali sopra delineate.

5. Quota degli investimenti

Il Fondo investe prevalentemente in immobili che presentano, al momento dell'acquisto o per i quali vi sia la prospettiva di adeguamento successivamente all'acquisto (ad esempio terreni da sviluppare), le seguenti caratteristiche, anche non contemporaneamente tra loro:

- Destinazione d'uso prevalente: strutture di assistenza sanitaria; di assistenza socio-sanitaria a persone anziane e non, autosufficienti e non; strutture riabilitative ed educative in ambito socio-sanitario anche per minori; centri diagnostici; cliniche ed ospedali;
- Classe Energetica: A o B;
- Attivazione di iniziative di *engagement*: sottoscrizione di c.d. "Green Leases" con i conduttori degli immobili, ovvero contratti di locazione con inclusione di clausole che favoriscono l'implementazione di iniziative ESG.

Il Fondo può inoltre investire in via accessoria e per finalità di diversificazione e frazionamento del rischio in Investimenti Immobiliari a Reddito come definiti nel regolamento del Fondo stesso, aventi ad oggetto immobili diversi dalle RSA senza limiti di destinazioni d'uso o di ubicazione.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Il raggiungimento delle caratteristiche sociali e ambientali promosse dal Fondo è valutato in ognuna delle fasi gestorie, ossia: in fase di investimento, di riqualificazione o sviluppo, di gestione/locazione.

7. Metodologie

La SGR seleziona gli investimenti nel rispetto del Regolamento del Fondo e delle procedure interne di cui la stessa si è dotata. Il monitoraggio del rispetto delle caratteristiche sociali del prodotto finanziario è realizzato in via continuativa sulla base degli indicatori di sostenibilità del Fondo. La raccolta dei dati necessari è affidata al Fund Manager del Fondo, il quale riceve periodicamente i dati rilevanti dall'*advisor*. I dati raccolti sono elaborati dalla SGR autonomamente con la supervisione dell'ESG Manager.

8. Fonti e trattamento dei dati

La SGR raccoglie i dati anche attraverso il supporto di soggetti terzi (in primis l'*advisor* del Fondo) facendo riferimento, ove possibile, a fonti certificate (ad esempio, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, i contratti di locazione, i documenti relativi ai titoli edilizi). Alcuni dei dati riportati sono stimati, generalmente sulla base delle medesime fonti certificate (ad esempio, la classe energetica degli immobili in via di sviluppo o ristrutturazione).

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati



La principale limitazione è relativa al fatto che per il settore *real estate* non esistono metodologie consolidate e standardizzate di valutazione delle *performance* ambientali e sociali degli immobili.

10. Dovuta diligenza

La SGR svolge attività di *due diligence* sugli attivi sottostanti del Fondo, nel rispetto delle proprie norme interne, che integrano la valutazione dei rischi di sostenibilità connessi ai fattori ESG dei FIA in gestione. La SGR svolge attività di *due diligence* tecnica, economica, legale e di sostenibilità per ogni investimento del Fondo, anche potenziale.

11. Politiche di impegno

La strategia di investimento del Fondo non prevede l'impegno a ridurre di un tasso minimo la portata degli investimenti. Tuttavia, ogni volta che risulta possibile, La SGR svolge iniziative di *engagement* e sensibilizzazione verso i conduttori degli immobili attraverso la sottoscrizione dei c.d. "*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 per le caratteristiche sociali e ambientali promosse dal Fondo.