

Fondo di Investimento Alternativo Riservato

" Sardinia Healthcare & Research Property Fund "

Informativa ai sensi dell'articolo 10 del regolamento (UE) 2019/2088

1. Sommario

Il fondo di investimento alternativo immobiliare riservato denominato "Sardinia Healthcare & Research Property Fund" (di seguito, il "**Fondo**" o il "**FIA**"), istituito e gestito da Silver Fir Capital SGR S.p.A. (di seguito, la "**SGR**"), rientra nella categoria dei prodotti di cui all'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 relativo alla rendicontazione di sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (di seguito, il "**Regolamento SFDR**"), ossia tra prodotti finanziari che promuovono, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali, o una combinazione di tali caratteristiche.

La presente informativa è resa dalla SGR in conformità a quanto previsto dal Regolamento SFDR, in base al quale i gestori di fondi di investimento alternativi (quali i "partecipanti ai mercati finanziari") sono tenuti a fornire, per i fondi che si qualificano ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento SFDR, informazioni su come vengono soddisfatte le caratteristiche ambientali o sociali promosse da ciascun fondo.

Nessun obiettivo d'investimento sostenibile	Il Fondo non ha un obiettivo d'investimento sostenibile.
Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario	Il fondo promuove sia le caratteristiche ambientali che quelle sociali e intende contribuire allo sviluppo di una società sostenibile generando impatti positivi sulla comunità attraverso investimenti a lungo termine in sanità e altri asset e proteggendo allo stesso tempo gli impatti ambientali generati dai propri investimenti. Investendo in asset legati alla sanità ed ancillari, il Fondo cerca di creare un impatto specifico su quattro degli SDG, vale a dire: #3, buona salute e benessere; #6, acqua pulita e servizi igienico-sanitari; #7, energia pulita ed accessibile e #8, lavoro dignitoso e crescita economica. Non designa un parametro di riferimento per misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali.
Strategia d'investimento	Nel processo di investimento relativo al Fondo (i.e., dalla fase di scouting alla fase di disinvestimento), Silver Fir, in coerenza con la politica interna di investimento e disinvestimento, integra i rischi di sostenibilità, adottando i relativi parametri di valutazione e mitigazione, e analizza i fattori di sostenibilità rilevanti, coerenti con le strategie di investimento definite per il Fondo, provvedendo in tale contesto a: i) completare il profilo di rischio dell'investimento; ii) individuare eventuali opportunità di intervento; (iii) stimare l'impatto di tali rischi sul processo di creazione del valore; e iv) valutarne la coerenza con la classificazione del Fondo.
Quota degli investimenti	La percentuale minima di investimenti che promuovono caratteristiche ambientali o sociali è identificata nel 90 per cento.

Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali	Silver Fir, per misurare il raggiungimento di ogni caratteristica ambientale o sociale promossa dal Fondo, adotta un apposito framework di gestione e misurazione basato su indicatori ESG, definito con il supporto di un consulente specializzato e aggiornato di volta in volta in conformità alle normative, agli standard e alle best practice internazionali di settore di riferimento.
Metodologie	Silver Fir ha adottato una matrice attraverso la quale il raggiungimento di ciascuna caratteristica promossa dal Fondo sarà misurato, monitorato e valutato in base a parametri di sostenibilità individuati.
Fonti ed elaborazione dei dati	I dati vengono raccolti e caricati direttamente da Silver Fir, facendo riferimento a soggetti terzi (inquilini, gestori di immobili, ecc.). I dati vengono salvati sui server aziendali e sullo strumento dedicato. La maggior parte dei dati sono reali, ma laddove ciò non sia possibile e la raccolta non dipenda dalla SGR, possono essere stimati.
Limiti delle metodologie e dei dati	Il principale limite della metodologia di cui sopra risiede nella dipendenza da terze parti nella raccolta dei dati. Ciononostante, la maggior parte dei dati viene correttamente raccolta e considerata ai fini della valutazione.
Dovuta diligenza	Nel valutare le opportunità di investimento individuate per il Fondo, Silver Fir conduce un processo di due diligence volto a valutare, in modo esaustivo, le aspettative di rendimento, i profili di rischio e gli aspetti di sostenibilità connessi al potenziale investimento. Con particolare riguardo alla due diligence ambientale e di sostenibilità, Silver Fir svolge le seguenti sotto-attività: (i) l'ispezione dell'immobile; (ii) la valutazione della sostenibilità dal punto di vista ESG utilizzando una checklist di sostenibilità, come ulteriormente dettagliato nella sezione intitolata "Due Diligence".
Indice di riferimento designato	Non è stato designato alcun parametro di riferimento allo scopo di misurare il conseguimento delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.

2. Nessun obiettivo d'investimento sostenibile

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali in conformità con l'articolo 8 del Regolamento SFDR, ma non ha un obiettivo di investimento sostenibile.

3. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il fondo promuove sia le caratteristiche ambientali che quelle sociali e intende contribuire allo sviluppo di una società sostenibile generando impatti positivi sulla comunità attraverso investimenti a lungo termine in sanità e altri asset e proteggendo allo stesso tempo gli impatti ambientali generati dai propri investimenti. Investire in Healthcare and Ancillary Assets cerca di creare un impatto specifico su quattro degli SDG, vale a dire: #3, buona salute e benessere; #6, acqua pulita e servizi igienico-sanitari; #7, energia pulita e qualità accessibile e #8, lavoro dignitoso e crescita economica. Non designa un parametro di riferimento per misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali.

. L'obiettivo del Fondo è migliorare i risultati in queste quattro aree di sviluppo sostenibile attraverso uno o più dei seguenti cinque meccanismi a valore aggiunto:

- **Potenziamenti funzionali:** l'obiettivo è quello di creare impatto attraverso la valorizzazione delle strutture acquistate, attraverso ristrutturazioni e interventi di upgrade.
- **Sviluppo orientato allo scopo:** possono sorgere investimenti selezionati con l'opportunità di convertire un edificio non sanitario o ausiliario in un patrimonio sanitario e accessorio. Altre opportunità possono presentarsi per ampliare lo spazio utilizzabile di un edificio per i servizi di infrastruttura sociale.
- **Partnership tra inquilini e comunità:** il coinvolgimento delle parti interessate è fondamentale per il successo degli investimenti nelle infrastrutture sociali e, in alcuni casi, possono sorgere opportunità lavorando con i partner locali per creare nuovi modi per servire la comunità.
- **L'apporto di capitale allineato e a lungo termine:** l'obiettivo è quello di mantenere gli asset con solide performance e valorizzare quelli sottoperformanti al fine di migliorare i servizi sociali e aumentare l'impronta ambientale che essi apportano. In alcuni accordi, come un buy-and-lease-back, il Fondo può liberare il capitale pubblico tanto necessario e fornire liquidità ai comuni e ad altri occupanti governativi e semi-governativi.
- **Riqualificazione ambientale:** l'obiettivo è creare un impatto ambientale positivo attraverso azioni che riducano l'inquinamento, riducano l'uso netto di acqua o materiali o sostengano la biodiversità e il trasporto pulito.

4. Strategia d'investimento

La gestione del Fondo è finalizzata a perseguire un incremento del valore del patrimonio del Fondo principalmente attraverso il completamento di operazioni di sviluppo o riqualificazione, attraverso una strategia di investimento che promuova, tra le altre, caratteristiche ambientali o sociali ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento SFDR, nonché a consentire ai partecipanti di beneficiare dei proventi derivanti dagli immobili detenuti in portafoglio.

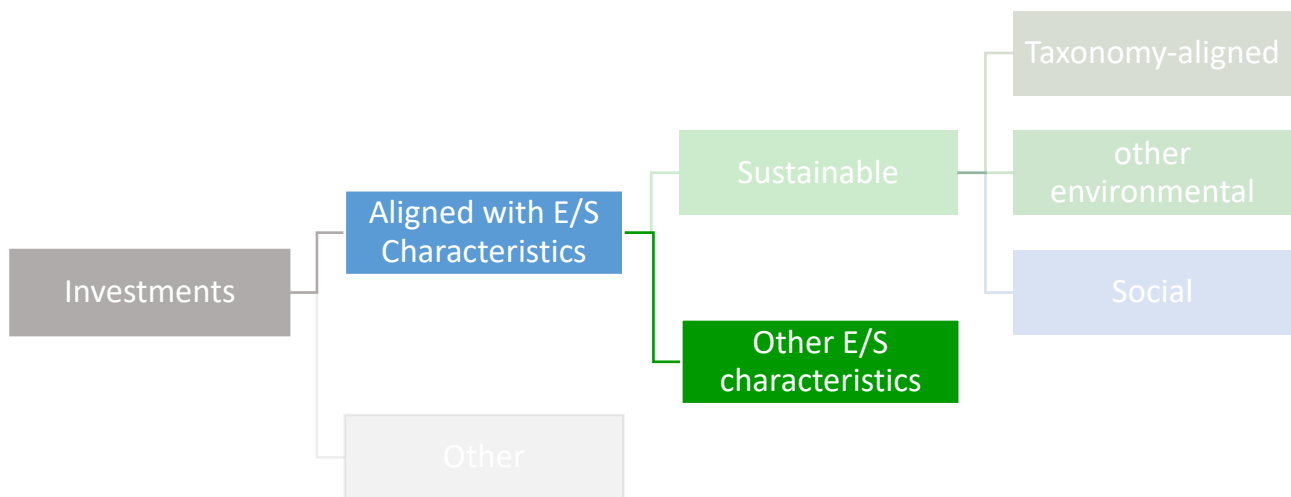
Il Fondo non può investire in iniziative immobiliari che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- proprietà (i) destinate alla produzione, alla trasformazione o allo stoccaggio di combustibili fossili, tabacco e prodotti del tabacco correlati, o (ii) caratterizzate dalla presenza di materiali inquinanti – qualora non sia possibile porre rimedio a tale inquinamento come attività facente parte del piano aziendale di investimento;
- sviluppo di progetti in aree naturali protette o che hanno un impatto negativo sui siti del patrimonio culturale;
- attività vietate dalla legislazione in materia di conservazione della biodiversità applicabile nel luogo in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali;
- operazioni immobiliari o di sviluppo connesse ad attività economiche considerate controverse o contrarie a trattati e convenzioni internazionali;
- realizzazione di immobili destinati ad attività produttive energivore (es. per la produzione di armamenti o ad attività industriali intensive quali cartiere, concerie, ecc.) non alimentate da fonti rinnovabili.

Inoltre, il Fondo non può locare immobili facenti parte del proprio patrimonio, né investire in iniziative immobiliari i cui locatari operino in settori ritenuti non "socialmente responsabili", cioè caratterizzati da un chiaro coinvolgimento nella produzione o nella commercializzazione, o le cui attività siano in qualche modo connesse a:

- fabbricazione di armi identificate e vietate da trattati e convenzioni internazionali (mine antiuomo; bombe a grappolo; armi nucleari; uranio impoverito; armi biologiche; armi chimiche; armi a frammentazione invisibile; laser accecanti; armi incendiarie; fosforo bianco);
- pornografia e prostituzione;
- coinvolgimento in violazioni sistematiche dei diritti umani;
- sostanze vietate nella giurisdizione in cui si trova l'immobile;
- impatti negativi sulla fauna selvatica protetta o in via di estinzione;
- Costruzione di nuovi impianti di produzione di energia elettrica a carbone.

5. Quote di partecipazione



Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali, ma non include investimenti sostenibili. In particolare, il Fondo è costituito per almeno il 90% da investimenti che promuovano le suddette caratteristiche.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale o sociale promossa dal Fondo, la SGR adotta uno specifico framework di gestione e misurazione basato su indicatori ESG (di seguito, il "**ESG Framework**"), definito con il supporto di un consulente specializzato e aggiornato di volta in volta in conformità alle normative, agli standard e alle best practice internazionali di settore di riferimento. All'interno del Framework ESG vengono definite le modalità di analisi e monitoraggio di specifici KPI, sulla base di dati e informazioni, sia quantitative che qualitative, raccolte e fornite dagli stakeholder coinvolti. A titolo meramente esemplificativo, per valutare e monitorare le performance ambientali del Fondo, Silver Fir ha individuato KPI relativi alle seguenti macro aree:

- l'efficienza energetica;
- tutela delle risorse idriche;
- protezione dell'aria (monitoraggio e riduzione delle emissioni);
- spreco;

- biodiversità.

I KPI individuati dall'azienda per valutare e monitorare le performance in ambito social coprono le seguenti macro aree:

- tipologia e numero di pazienti trattati
- tipo e numero di personale assunto
- Iniziative sociali basate sulla comunità
- attività di riqualificazione urbana.

Le informazioni sul grado di realizzazione delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo sono fornite nelle relazioni annuali sulla gestione del Fondo stesso.

7. Metodologie

La SGR ritiene di fondamentale importanza l'integrazione dei fattori ESG nel processo di investimento del FIA, nella convinzione che tali elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari del FIA stesso, riducendone al contempo i rischi.

Nel processo di investimento relativo al Fondo (i.e. dalla fase di scouting alla fase di disinvestimento), la SGR, in conformità a quanto previsto dalla politica interna di investimento e disinvestimento, integra i rischi di sostenibilità, adottando i relativi parametri di valutazione e mitigazione, e analizza i fattori di sostenibilità rilevanti, coerenti con le strategie di investimento definite per il Fondo, provvedere, in tale contesto, a: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento; ii) individuare eventuali opportunità di intervento; (iii) stimare l'impatto di tali rischi sul processo di creazione del valore; e iv) valutarne la coerenza con la classificazione del Fondo.

La SGR adotta un approccio collaborativo con tutti gli stakeholder coinvolti in ciascuna operazione, con l'obiettivo di ampliare e rendere più fruibili i servizi sociali ospitati negli immobili di proprietà del Fondo e ridurre l'impatto ambientale e l'esposizione ai rischi climatici degli immobili stessi, con una solida prospettiva di creazione di valore per tutti gli stakeholder.

La valutazione della performance in ambito ESG a livello di SGR e di Fondo viene effettuata mediante il calcolo periodico dei KPI citati nella sezione denominata "Monitoraggio delle Caratteristiche Ambientali o Sociali", che forniscono una rappresentazione della situazione attuale della SGR e del Fondo e del differenziale rispetto al target da raggiungere entro un determinato orizzonte temporale. Nel caso di indicatori con un valore prossimo o inferiore a una certa soglia minima, vengono pianificate azioni e iniziative correttive in risposta ad eventuali criticità o opportunità di miglioramento.

In particolare, a livello di Fondo, i KPI possono essere utilizzati in due fasi distinte:

- nel processo di investimento e disinvestimento, al fine di valutare il profilo ESG del patrimonio oggetto di investimento e in modo tale che le aree di indagine di due diligence possano essere integrate con le valutazioni di sostenibilità;
- su base continuativa, al fine di misurare le performance ESG conseguite dal Fondo e valutare i relativi rischi, definendo opportune azioni di miglioramento e potenziamento.

La SGR valuta che l'elevata condizione di classe energetica degli immobili in portafoglio FIA, caratterizzati da basse emissioni, a parità di altre condizioni, determini un'influenza positiva sul profilo di rischio/beneficio per l'investitore e sul valore dell'investimento.

Per misurare e valutare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo, la SGR definisce una serie di sotto-obiettivi misurabili (c.d. *target*) e indicatori, in modo da poter comunicare periodicamente a tutti gli stakeholder i progressi compiuti, aggiornando l'informativa aziendale e in particolare integrando la rendicontazione specifica del Fondo, come previsto dalla recente normativa europea in materia di trasparenza degli impatti di sostenibilità.

Il Fondo prende in considerazione i principali impatti negativi (ossia i "PAI") delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

Nello specifico, Silver Fir, nello svolgimento delle proprie attività di investimento tiene in considerazione gli indicatori previsti dal Regolamento Delegato UE 2022/1288, tra cui i due indicatori obbligatori per il settore Real Estate:

- Esposizione ai combustibili fossili attraverso asset immobiliari;
- Esposizione a patrimoni immobiliari energeticamente inefficienti;

e tre indicatori aggiuntivi, uno tratto dalla tabella 2 dell'allegato I, che si riferiscono direttamente al settore immobiliare:

- Produzione di rifiuti nelle operazioni;

e altri due indicatori personalizzati facoltativi, di cui alla tabella 3 dell'allegato I, applicati ai principali fornitori del Fondo:

- mancanza di un codice di condotta per i fornitori;
- Mancanza di politiche anticorruzione e anticoncussione.

8. Fonti e trattamento dei dati

I dati e le informazioni necessarie ai fini della valutazione e del monitoraggio del raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale o sociale promossa dal Fondo sono raccolti, direttamente o tramite soggetti convenzionati, avvalendosi di banche dati e fonti pubbliche (es. catasto, Agenzia delle Entrate, ecc.) ove possibile.

I dati caricati nello strumento di monitoraggio vengono raccolti direttamente da Silver Fir con il supporto di soggetti esterni (es. gestori di immobili e inquilini). Si tratta di dati sui consumi degli edifici e degli inquilini, di dati di valore sociale relativi alle attività svolte all'interno degli immobili (o promosse dal Fondo), o anche di dati tratti da banche dati pubbliche (es. banca dati ISPRA sul rischio idrogeologico).

Una verifica di coerenza viene eseguita al momento della raccolta dei dati e successivamente quando i dati vengono caricati nello strumento. I dati raccolti vengono salvati sul database aziendale, e periodicamente caricati anche sullo strumento dedicato fornito dal provider esterno. Nella maggior parte dei casi i dati sono reali e veri, tuttavia, la stima potrebbe essere utilizzata per valutare quei dati su cui Silver Fir non ha un controllo diretto.

9. Limiti delle metodologie e dei dati

Il principale limite della metodologia adottata risiede nella dipendenza da locatari e terze parti per la raccolta dei dati, in quanto non possono essere raccolti direttamente dalla SGR. Ciò può portare a un ritardo nell'ottenimento dei dati o a una raccolta imperfetta. L'abete bianco si sforza di cercare metodi di raccolta alternativi e più accurati al fine di rendersi più autonoma nella raccolta dei dati. Ciononostante, la maggior parte dei dati è adeguatamente raccolta e considerata ai fini della valutazione, pertanto tali limitazioni non pregiudicano le valutazioni delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

10. Dovuta diligenza

Nel valutare le opportunità di investimento individuate per il Fondo, Silver Fir conduce un processo di due diligence volto a valutare, in modo completo, le aspettative di rendimento, i profili di rischio e gli aspetti di sostenibilità connessi al potenziale investimento. Con particolare riguardo alla due diligence ambientale e di sostenibilità, Silver Fir svolge le seguenti sotto-attività:

- sopralluogo dell'immobile per valutarne lo stato generale, lo stato attuale, gli usi a cui l'immobile è stato destinato, il rispetto delle norme e dei regolamenti locali, la ricognizione dell'immobile per valutare eventuali impatti ambientali, revisione delle carte topografiche, geologiche e idrogeologiche, documentazione fotografica dell'immobile (c.d. Fase I di due diligence ambientale). Qualora venga individuata la necessità, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, di un approfondimento sulle tematiche ambientali, il responsabile dell'area di property management si attiverà al fine di effettuare, tramite consulenti specializzati, tale ulteriore approfondimento, nei limiti indicati dal comitato investimenti o previa sua deliberazione;
- valutazione della sostenibilità in ottica ESG attraverso una checklist di sostenibilità che, attraverso la predisposizione di domande ad hoc, mira a cogliere gli aspetti legati alla presenza di certificazioni di sostenibilità (BREEAM, LEED, WELL, ISO 14001 o similari), informazioni sui materiali di costruzione (tipo di fonte del materiale, opzioni di smaltimento e carbonio incorporato), presenza di tecnologie che sfruttano le energie rinnovabili e riducono l'impatto ambientale, l'efficienza energetica, l'efficienza nell'uso dell'acqua, la gestione dei rifiuti, la gestione della proprietà, la salute, la sicurezza e il benessere degli occupanti, i rischi socioeconomici e la biodiversità.

11. Indice di riferimento designato

Non è stato designato alcun parametro di riferimento allo scopo di misurare il conseguimento delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo.