



## **Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 – SFDR**

### **Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web**

#### **Fondo KREF II**

##### **A. Sintesi**

Il Fondo KREF II è istituito e gestito da Kervis SGR S.p.A. (“SGR” o “Società”), società appartenente a Kervis Asset Management S.p.A..

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali e buone pratiche di governance sulla base delle tematiche e dei fattori considerati rilevanti per il business della SGR.

La promozione di tali caratteristiche, lo categorizza quale prodotto ex art. 8 SFDR.

Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo, la SGR tiene conto di taluni indicatori e certificazioni per il monitoraggio degli impatti positivi risultanti dalle attività di investimento. Il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà monitorato e valutato in primo luogo sulla base di certificazioni energetiche (a titolo esemplificativo, Attestati di Prestazione Energetica) e qualora applicabile, attraverso le certificazioni di avvenuta bonifica e rimozione di sostanze inquinanti. In particolare, la SGR si pone l’obiettivo di ottenere la qualificazione di immobili efficienti da un punto di vista energetico e pertanto con Attestazione di Prestazione Energetica ("APE") elevata. In particolare, per gli immobili in cui investe, in considerazione del valore storico, delle relative imposizioni di legge e dei potenziali vincoli applicabili agli stessi, la strategia del Fondo mira ad attestazioni comprese fra la classe “C” e la classe “A”. Detta strategia di investimento, pertanto, punta a migliorare l’efficienza energetica di immobili storici, mantenendo tuttavia quelle caratteristiche estetiche e sociali che li rendono altresì importanti per la comunità in cui sono posti.

Relativamente alla quota degli investimenti, la Società ha promosso il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali nonché delle pratiche di buona governance ma non ha effettuato alcun investimento sostenibile.

Infine, la SGR non ha individuato alcun indice di riferimento per determinare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali.

##### **B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Il Fondo KREF II promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

### **C. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario**

Sulla base della politica di investimento, il Fondo contribuisce alla promozione delle seguenti caratteristiche ambientali e/o sociali:

- Mitigazione del cambiamento climatico, tramite (i) la realizzazione di immobili a più elevata efficienza energetica rispetto allo stato di fatto in cui versano al momento dell'investimento, caratterizzati da basse emissioni di combustibili fossili e Green House Gases (GHG) nonché (ii) la gestione attiva delle performance ambientali degli immobili e la sensibilizzazione dei conduttori degli immobili medesimi sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, led, collettori termici, ecc.);
- Benessere sociale e degli utenti finali, favorendo la mobilità sostenibile e mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione e creazione di aree verdi che mirano ad accrescere la qualità e sicurezza dell'abitare per gli utenti finali e, più in generale, il benessere degli abitanti delle aree interessate dagli interventi medesimi.

La SGR non ha designato alcun indice di riferimento per la promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali del Fondo.

### **D. Strategia di investimento**

Il Fondo intende investire in immobili, o portafogli di immobili, già costruiti, aventi prevalentemente destinazione d'uso residenziale, ufficio e hotel, al fine di restaurarli, ristrutturarli (ivi inclusa la demolizione e ricostruzione), rinnovarli, e/o riconvertirli ad uso residenziale, anche mediante la realizzazione di interventi finalizzati al contenimento delle esternalità negative di natura ambientale, nonché in diritti reali su tali beni, ivi inclusi quelli derivanti da rapporti concessori.

In particolare, il Fondo intende promuovere la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico tramite la realizzazione di immobili ad elevata efficienza energetica, caratterizzati da basse emissioni di combustibili fossili e GHG nonché la gestione attiva delle performance ambientali degli immobili e la sensibilizzazione sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, led, collettori termici, ecc.) da parte dei conduttori degli immobili medesimi.

Gli investimenti del Fondo prevedono, inter alia, l'installazione e la manutenzione negli immobili di dispositivi per l'efficienza energetica e, ove realizzabile, per la produzione e l'impiego di energie rinnovabili, nonché per la misurazione, la regolazione e il controllo delle prestazioni energetiche degli edifici.

Il Fondo intende, inoltre, realizzare investimenti che generino benefici intrinseci sia per il territorio che per gli utilizzatori finali favorendo la mobilità sostenibile, a titolo esemplificativo, mediante l'installazione e manutenzione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici negli edifici (e negli spazi adibiti a parcheggio di pertinenza degli edifici) ovvero la predisposizione di parcheggi per biciclette e/o monopattini elettrici.

Nell'ambito della strategia di investimento del Fondo e nell'ottica del conseguimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali dallo stesso promosse, la SGR considera vincolanti i seguenti elementi:

- l'incremento dell'efficienza energetica dell'immobile oggetto di investimento, rispetto alla situazione di partenza;

- l'ubicazione in zone con una buona dote infrastrutturale in termini di trasporto pubblico;
- la possibilità di creare aree verdi private ovvero aree verdi esterne di uso comune ai condomini.

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 e/o sociali promosse dal Fondo.

### **E. Quota degli investimenti**

Il Fondo investe in immobili garantendo la promozione di caratteristiche ambientali e sociali, pur non investendo in attività economiche che si qualificano come ambientalmente sostenibili secondo la tassonomia UE o aventi un obiettivo sociale.

Nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di Gestione, il Fondo potrà investire in:

- beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori);
- partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari;
- strumenti finanziari (ivi incluse le quote o azioni di altri organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari, italiani esteri)

Ai sensi del Regolamento di Gestione, il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti e alle condizioni previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, in misura residuale e comunque in misura non superiore a un terzo del totale degli attivi del Fondo, in strumenti del mercato monetario, titoli negoziabili, depositi bancari e partecipazioni in società che abbiano finalità strumentali all'investimento immobiliare.

Ove ritenuto opportuno nell'interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, la SGR potrà utilizzare tecniche e operazioni, compresi strumenti finanziari derivati, esclusivamente a scopo di copertura dei rischi, inclusi il rischio di cambio e i rischi derivanti dall'assunzione di prestiti.

Il Fondo può inoltre detenere liquidità per esigenze di tesoreria.

### **F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali**

Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo, la SGR tiene conto di taluni indicatori e certificazioni per il monitoraggio degli impatti positivi risultanti dalle attività di investimento. Il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà monitorato e valutato in primo luogo sulla base di certificazioni energetiche (a titolo esemplificativo, Attestati di Prestazione Energetica) e qualora applicabile, attraverso le certificazioni di avvenuta bonifica e rimozione di sostanze inquinanti. In particolare, la SGR si pone l'obiettivo di ottenere la qualificazione di immobili efficienti da un punto di vista energetico e pertanto con Attestazione di Prestazione Energetica ("APE") elevata. In particolare, per gli immobili in cui investe, in considerazione del valore storico, delle relative imposizioni di legge e dei potenziali vincoli applicabili agli stessi, la strategia del Fondo mira ad attestazioni comprese fra la classe "C" e la classe "A". Detta strategia di investimento, pertanto, punta a migliorare l'efficienza energetica di immobili storici, mantenendo tuttavia quelle caratteristiche estetiche e sociali che li rendono altresì importanti per la comunità in cui sono posti.

## **G. Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali**

Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo, la SGR tiene conto di taluni indicatori e certificazioni per il monitoraggio degli impatti positivi risultanti dalle attività di investimento.

Il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà monitorato e valutato in primo luogo sulla base di certificazioni energetiche (a titolo esemplificativo, Attestati di Prestazione Energetica) e qualora applicabile, attraverso le certificazioni di avvenuta bonifica e rimozione di sostanze inquinanti.

In particolare, la SGR si pone l'obiettivo di ottenere la qualificazione di immobili efficienti da un punto di vista energetico e pertanto con Attestazione di Prestazione Energetica ("APE") elevata. In particolare, per gli immobili in cui investe, in considerazione del valore storico, delle relative imposizioni di legge e dei potenziali vincoli applicabili agli stessi, la strategia del Fondo mira ad attestazioni comprese fra la classe "C" e la classe "A".

Detta strategia di investimento, pertanto, punta a migliorare l'efficienza energetica di immobili storici, mantenendo tuttavia quelle caratteristiche estetiche e sociali che li rendono altresì importanti per la comunità in cui sono posti.

Il Fondo non prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità.

## **H. Fonti e trattamento dei dati**

La SGR effettua un'analisi di due diligence per valutare i potenziali investimenti, con l'obiettivo di promuovere le caratteristiche ambientali e sociali definite dal Fondo. Questa analisi misura specifici parametri di sostenibilità definiti all'interno di una checklist, tenendo in considerazione la fattibilità di soddisfare tali parametri a seguito di interventi di riqualificazione, ristrutturazione, rinnovamento e/o riconversione previsti per gli immobili target, nonché la possibilità di ottenere certificazioni da enti accreditati a livello nazionale o internazionale.

Per le proprietà in cui il Fondo investe, la strategia del Fondo mira a ottenere certificazioni all'interno di un range di APE che va dalla classe "C" alla classe "A", rilasciate da un soggetto certificatore accreditato iscritto nell'elenco regionale SACE, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica degli edifici storici, preservando al contempo le loro caratteristiche estetiche e sociali importanti per la comunità.

Sebbene sia complesso reperire dati puntuali per la valutazione delle performance di sostenibilità dei potenziali investimenti a seguito degli interventi previsti per gli immobili target, la SGR sostiene che tali limitazioni non influenzeranno il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo, poiché queste verranno monitorate e valutate in primo luogo sulla base di certificazioni energetiche e, qualora applicabile, attraverso le certificazioni di avvenuta bonifica e rimozione di sostanze inquinanti.

### **I. Limitazioni delle metodologie e dei dati**

Le limitazioni delle metodologie sopra descritte derivano in particolare dalla reperibilità dei dati e dalle possibili imprecisioni degli strumenti tecnologici di raccolta di tali dati attualmente presenti sul mercato. Tuttavia, le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili anche tramite ricorso a stime e a consulenti/provider esterni e attualmente la SGR non prevede che tali limitazioni influenzino il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo.

## **J. Dovuta diligenza**

Nell'ambito del processo di investimento adottato dalla SGR, la valutazione dei potenziali investimenti del Fondo è effettuata mediante lo svolgimento di attività di due diligence che prevedono, inter alia, la misurazione dei parametri di sostenibilità individuati in una apposita checklist. Tali parametri, nonché ulteriori parametri (ove rilevanti), sono tenuti in considerazione anche nella fase di analisi e definizione della strategia immobiliare dei singoli asset oggetto di investimento.

In particolare, in occasione delle valutazioni sui singoli immobili oggetto di potenziale investimento, la SGR tiene conto della possibilità di soddisfare - all'esito degli interventi di riqualificazione, ristrutturazione, rinnovamento e/o riconversione degli immobili target - parametri di sostenibilità nonché la possibilità di ottenere specifiche certificazioni rilasciate da professionisti o enti accreditati a livello nazionale e/o internazionale. In particolare, la SGR si pone l'obiettivo di ottenere la qualificazione di immobili efficienti da un punto di vista energetico e pertanto con APE elevata. In particolare, per gli immobili in cui investe, in considerazione del valore storico, delle relative imposizioni di legge e dei potenziali vincoli applicabili agli stessi, la strategia del Fondo mira ad attestazioni comprese fra la classe "C" e la classe "A". Detta strategia di investimento, pertanto, punta a migliorare l'efficienza energetica di immobili storici, mantenendo tuttavia quelle caratteristiche estetiche e sociali che li rendono altresì importanti per la comunità in cui sono posti.

## **K. Politiche di impegno**

La Società, al momento, non prevede l'adozione di politiche di impegno, di natura diretta, da attuare durante la gestione degli investimenti sottostanti il Fondo.

Ciononostante, la SGR ambisce a promuovere l'adozione di buone pratiche e mira ad accrescere l'impegno per l'integrazione dei fattori di sostenibilità nelle decisioni di investimento