

## ALLEGATO II

Modello di informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852

Nome del prodotto: KERVIS REAL ESTATE FUND II

Identificativo della persona giuridica (LEI): 8156008813CF2F401876

## Caratteristiche ambientali e/o sociali

Questo prodotto finanziario ha un obiettivo di investimento sostenibile?

Sì



Effettuerà un minimo di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale: \_\_\_\_%

in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

Effettuerà un minimo di investimenti sostenibili con un obiettivo sociale: \_%

No



Promuove caratteristiche ambientali/sociali (A/S) e, per non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, avrà una quota minima del(lo) \_\_\_\_ in investimenti sostenibili

con un obiettivo ambientale in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

con un obiettivo ambientale in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

con un obiettivo sociale

Promuove caratteristiche A/S, ma non effettuerà alcun investimento sostenibile

Si intende per **investimento sostenibile** un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, purché tale investimento non arrechi un danno significativo a nessun obiettivo ambientale o sociale e l'impresa beneficiaria degli investimenti segua prassi di buona governance.

La **tassonomia dell'UE** è un sistema di classificazione istituito dal regolamento (UE) 2020/852, che stabilisce un elenco di **attività economiche ecosostenibili**. Tale regolamento non stabilisce un elenco di attività economiche socialmente sostenibili. Gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale potrebbero essere allineati o no alla tassonomia.



**Quali caratteristiche ambientali e/o sociali sono promosse da questo 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.

Gli indicatori di sostenibilità misurano in che modo sono rispettate le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

### **Quali indicatori di sostenibilità si utilizzano per misurare il rispetto di ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario?**

- 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.

- **Quali sono gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario intende in parte realizzare e in che modo l'investimento sostenibile contribuisce a tali obiettivi?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

- ***In che modo gli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario intende in parte realizzare non arrecano un danno significativo a nessun obiettivo di investimento sostenibile sotto il profilo ambientale o sociale?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

I **principali effetti negativi** sono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.

*La tassonomia dell'UE stabilisce il principio "non arrecare un danno significativo", in base al quale gli investimenti allineati alla tassonomia non dovrebbero arrecare un danno significativo agli obiettivi della tassonomia dell'UE, ed è corredata di criteri specifici dell'Unione.*

Il principio "non arrecare un danno significativo" si applica solo agli investimenti sottostanti il prodotto finanziario che tengono conto dei criteri dell'Unione per le attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti la parte restante di questo prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'Unione per le attività economiche ecosostenibili.

*Neppure eventuali altri investimenti sostenibili devono arrecare un danno significativo ad obiettivi ambientali o sociali.*

● **In che modo si è tenuto conto degli indicatori degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

***In che modo gli investimenti sostenibili sono allineati con le linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e con i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani? Descrizione particolareggiata:***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



**Questo prodotto finanziario prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità?**

- Sì,  
 No

- Il Fondo non prende attualmente in considerazione gli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (c.d. "Principal Adverse Impact") in quanto la SGR non dispone di un set di dati e informazioni adeguati per valutare compiutamente i potenziali effetti negativi dei propri investimenti sui fattori di sostenibilità e, in particolare, la probabilità che tali effetti si manifestino, il grado di intensità e/o la possibile irreversibilità degli stessi, tenuto conto che le prassi di mercato e il quadro normativo in relazione a tali aspetti sono ancora in corso di consolidamento.

La SGR mantiene tuttavia un approccio proattivo circa l'analisi degli impatti negativi delle decisioni di investimento in termini di sostenibilità e si riserva di individuare opportuni indicatori e metriche al riguardo, monitorando l'evoluzione delle disposizioni normative e della prassi di riferimento.



**Qual è la strategia di investimento seguita da questo prodotto finanziario?**

Il Fondo intende investire in immobili, o portafogli di immobili, già costruiti, aventi

La **strategia di investimento** guida le decisioni di investimento sulla base di fattori quali gli obiettivi di investimento e la tolleranza al rischio.

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 prevedranno, 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.

● ***Quali sono gli elementi vincolanti della strategia di investimento usata per selezionare gli investimenti al fine di rispettare ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse da questo prodotto finanziario?***

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.

● ***Qual è il tasso minimo impegnato per ridurre la portata degli investimenti considerati prima dell'applicazione di tale strategia di investimento?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

Le prassi di **buona governance** comprendono strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali.

### Qual è la politica per la valutazione delle prassi di buona governance delle imprese beneficiarie degli investimenti?

La politica di investimento del Fondo prevede la possibilità per la SGR di investire le disponibilità del Fondo in partecipazioni nel capitale di società immobiliari e, in via residuale, di società aventi finalità strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Fondo medesimo.

In relazione a tali ipotesi, la SGR valuterà le prassi di buona governance delle società, tramite la considerazione dei seguenti principali parametri:

- presenza di solide strutture di gestione;
- qualità delle relazioni con il personale;
- gestione delle remunerazioni del personale;
- rispetto della normativa fiscale e regolarità dei relativi adempimenti;
- presenza di requisiti e abilitazioni necessarie all'esercizio dell'attività, ove applicabili;
- assenza di controversie legali su temi ambientali o legati alla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- politiche e presidi in materia di anti-corruzione e anti-mafia;
- presenza di codici etici e/o di condotta (anche ai fini del D.Lgs. 231/2001).



### Qual è l'allocazione degli attivi programmata per questo prodotto finanziario?

Il Fondo investe al 100% 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.

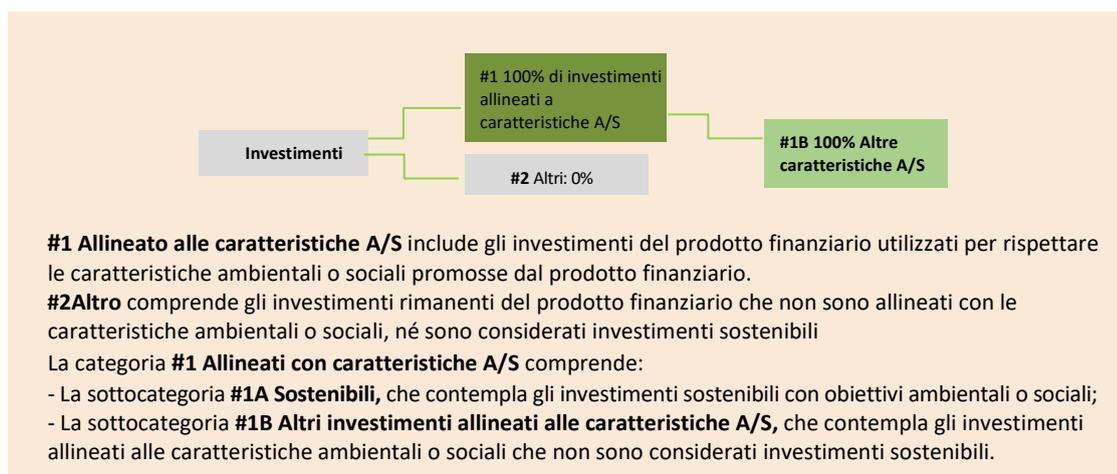
L'**allocazione degli attivi** descrive la quota di investimenti in attivi

Le attività allineate alla tassonomia sono espresse in percentuale di:

- **fatturato**: riflette il carattere ecologico attuale delle imprese beneficiarie degli investimenti;

- **spese in conto capitale** (CapEx): rivelano gli investimenti verdi effettuati dalle imprese beneficiarie degli investimenti, utili per la transizione verso un'economia verde;

- **spese operative** (OpEx): illustrano le attività operative verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti.



### In che modo l'utilizzo di strumenti derivati rispetta le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario?

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



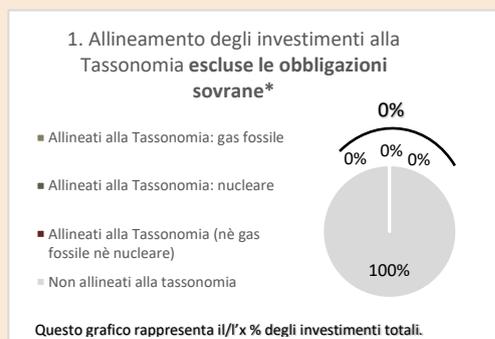
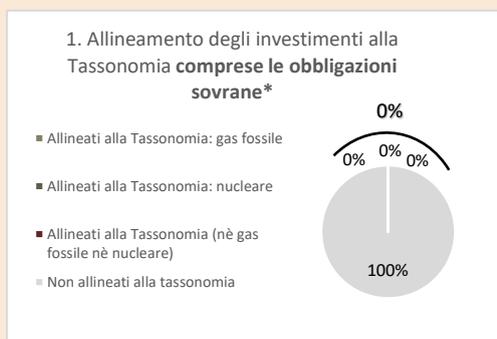
## In quale misura minima gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale sono allineati alla tassonomia dell'UE?

La proporzione prevista degli investimenti del Fondo allineati alla tassonomia dell'UE è dello 0%, come mostrato nel grafico sottostante.

### ● Il prodotto finanziario investe in attività connesse al gas fossile e/o all'energia nucleare che sono conformi alla tassonomia dell'UE<sup>1</sup>?

- Sì
- In gas fossile
- In energia nucleare
- No

*I due grafici che seguono mostrano in verde la percentuale minima di investimenti allineati alla tassonomia dell'UE. Poiché non esiste una metodologia adeguata per determinare l'allineamento delle obbligazioni sovrane\* alla tassonomia, il primo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia in relazione a tutti gli investimenti del prodotto finanziario comprese le obbligazioni sovrane, mentre il secondo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia solo in relazione agli investimenti del prodotto finanziario diversi dalle obbligazioni sovrane.*



\* Ai fini dei grafici di cui sopra, per "obbligazioni sovrane" si intendono tutte le esposizioni sovrane.

### ● Qual è la quota minima di investimenti in attività transitorie e abilitanti?

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



### Qual è la quota minima di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale che non sono allineati alla tassonomia dell'UE?

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



### Qual è la quota minima di investimenti socialmente sostenibili?

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

<sup>1</sup> Le attività connesse al gas fossile e/o all'energia nucleare sono conformi alla tassonomia dell'UE solo se contribuiscono all'azione di contenimento dei cambiamenti climatici ("mitigazione dei cambiamenti climatici") e non arrecano danno significativo a nessuno degli obiettivi della tassonomia dell'UE – cfr. nota esplicativa sul margine sinistro. I criteri completi riguardanti le attività economiche connesse al gas fossile e all'energia nucleare che sono conformi alla tassonomia dell'UE sono stabiliti nel regolamento delegato (UE) 2022/1214 della Commissione.

Per conformarsi alla tassonomia dell'UE, i criteri per il **gas fossile** comprendono limitazioni delle emissioni e il passaggio all'energia da fonti rinnovabili ai combustibili a basse emissioni di carbonio entro la fine del 2035. Per l'**energia nucleare** i criteri comprendono norme complete in materia di sicurezza e gestione dei rifiuti.

#### Le attività abilitanti



consentono direttamente ad altre attività di apportare un contributo sostanziale a un obiettivo ambientale.

Le **attività di transizione** sono attività per le quali non sono ancora disponibili

Sono investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale che **non tengono conto dei criteri** per le attività economiche ecosostenibili a norma del regolamento (UE) 2020/852.



**Quali investimenti sono compresi nella categoria "#2 Altri", qual è il loro scopo ed esistono garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?**

Fermo restando quanto di seguito indicato con riferimento alla voce "#2 Altro" del grafico che precede, 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).



**È designato un indice specifico come indice di riferimento per determinare se questo prodotto finanziario è allineato alle caratteristiche ambientali e/o sociali che promuove?**

Non è stato individuato alcun benchmark di riferimento per determinare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal prodotto finanziario.

- ***In che modo l'indice di riferimento o è costantemente allineato a ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario?***
- ***In che modo si garantisce l'allineamento su base continuativa della strategia di investimento con la metodologia dell'indice?***
- ***In che modo l'indice designato differisce da un indice generale di mercato pertinente?***
- ***Dov'è reperibile la metodologia usata per il calcolo dell'indice designato?***

Gli indici di riferimento sono indici atti a misurare se il prodotto finanziario rispetti le caratteristiche ambientali o sociali che promuove.



**Dove è possibile reperire online informazioni più specificamente mirate al prodotto?**

Informazioni più specificamente mirate al prodotto sono reperibili sul sito web di Kervis SGR nella sezione "Environmental, Social and Governance": [link](#)