

ALLEGATO IV

Modello di informativa periodica 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: 8156008813CF2F401876

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.

## Caratteristiche ambientali e/o sociali

Questo prodotto finanziario aveva un obiettivo di investimento sostenibile?



Sì



Ha effettuato **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



Ha effettuato **investimenti sostenibili con un obiettivo sociale:** \_\_\_\_\_ %



No



Ha **promosso caratteristiche ambientali/sociali (A/S)** e pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, aveva una quota del(Io) 0 % di 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



Ha promosso caratteristiche A/S, ma **non ha effettuato alcun investimento sostenibile**



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

### **In che misura sono state soddisfatte le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da questo prodotto finanziario?**

Kervis SGR S.p.A. ha avviato l'introduzione di due asset immobiliari, per i quali sono previste operazioni di *tear-down* e ricostruzione. Pertanto, le caratteristiche ambientali/sociali promosse dal Fondo sono state attualmente integrate nelle attività di progettazione, e sono relative a:

- 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.

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

#### ● **Qual è stata la prestazione degli indicatori di sostenibilità?**

La performance degli indicatori prescelti per misurare la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo è attualmente non misurabile per via dello stato attuale di realizzazione dei progetti. In fase preliminare, le attività di progettazione mirano a conseguire caratteristiche ambientali e sociali attraverso la gestione attiva delle performance ambientali degli immobili.

#### ● **...e rispetto ai periodi precedenti?**

Con riferimento al periodo oggetto di rendicontazione, questa sezione non risulta applicabile al prodotto finanziario.

#### ● **Quali erano gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario in parte ha realizzato e in che modo l'investimento sostenibile ha contribuito a tali obiettivi?**

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.

***In che modo gli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario in parte ha realizzato non hanno arrecato un danno significativo a nessun obiettivo di investimento sostenibile sotto il profilo ambientale o sociale?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

***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.

***Gli investimenti sostenibili erano 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.

*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.

*Nessun altro investimento sostenibile deve arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali o sociali.*



**In che modo questo prodotto finanziario ha preso in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità?**

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 a valutare compiutamente i potenziali effetti negativi dei propri investimenti sui fattori di sostenibilità.

A dispetto delle limitazioni sui dati e le informazioni reperibili per gli asset, il Fondo, come parte della propria strategia di investimento, con cui mira a conseguire impatti ambientali positivi, monitora il miglioramento della performance energetica degli edifici e l'impatto degli interventi di costruzione sulle aree verdi, al fine di mitigare gli effetti negativi connessi agli investimenti.

In ragione della natura degli asset in portafoglio, inoltre, il Fondo non presenta esposizioni al settore dei combustibili fossili.



### Quali sono stati i principali investimenti di questo prodotto finanziario?

Investimenti di maggiore entità	Settore	% di attivi	Paese
AMPERE	Real Estate	%	Italia
LARIO/STELVIO	Real Estate	%	Italia

L'elenco comprende gli investimenti che hanno costituito la **quota maggiore di investimenti** del prodotto finanziario durante il periodo di riferimento, ossia: 100%

Il Fondo KREF II ha avviato l'introduzione in portafoglio di due asset sottostanti, tramite la firma dei contratti preliminari vincolante tra Kervis SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo, e le relative controparti, su territorio italiano, specificamente nel comune di Milano, in Via Ampère e Via Lario/Stelvio. Di conseguenza, gli investimenti in CAPEX, uniti al valore di acquisizione degli immobili, rappresentano, al netto dei costi operativi relativi agli investimenti, il 100% degli investimenti effettuati dal fondo fino a data di pubblicazione.



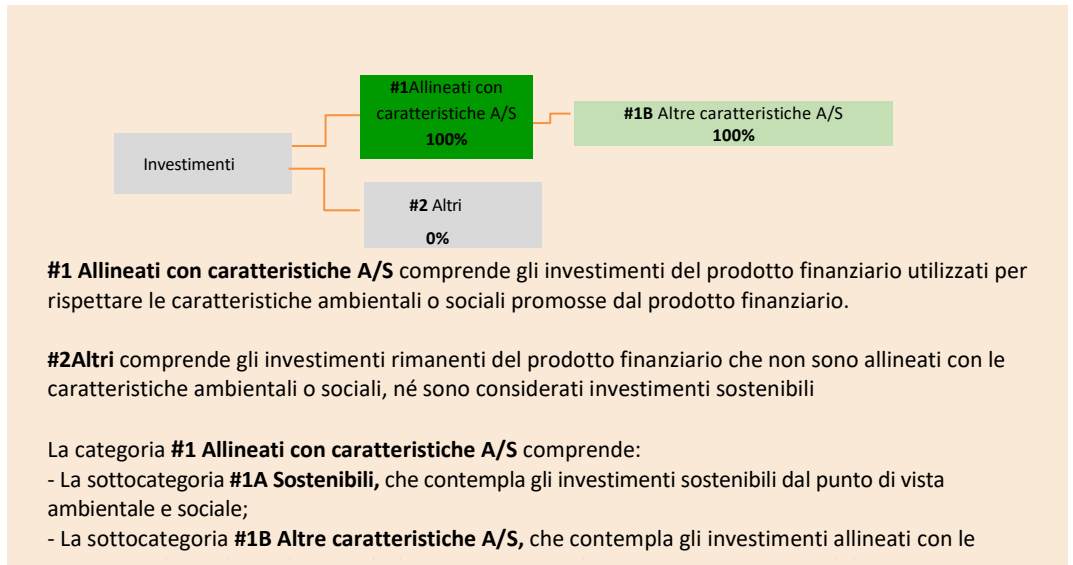
### Qual è stata la quota degli investimenti in materia di sostenibilità?

Il 100% degli investimenti pianificati dal Fondo KREF II sono atti a promuovere caratteristiche ambientali/sociali.

#### ● **Qual è stata l'allocazione degli attivi?**

Il Fondo ha investito il 100% dei fondi richiamati in asset le cui caratteristiche di progettazione e costruzione saranno in linea con la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali che il Fondo intende promuovere, pur non avendo effettuato ad oggi un'analisi di allineamento alla Tassonomia UE per gli investimenti in attività economiche che si qualificano come ambientalmente sostenibili o aventi un obiettivo sociale.

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



Per conformarsi alla tassonomia dell'UE, i criteri per il **gas fossile** comprendono limitazioni delle emissioni e il passaggio all'energia da fonti totalmente rinnovabili o 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.



### **In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?**

Il Fondo ha investito nel settore dell'edilizia con l'obiettivo di realizzare costruzioni immobiliari con scopo residenziale.

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

In accordo con l'informativa precontrattuale redatta, con le richieste normative della Tassonomia UE, e in considerazione del fatto che i progetti immobiliari oggetto di investimento sono ancora in fase di progettazione, il livello di allineamento alla Tassonomia è attualmente pari allo 0%. Ad ogni modo, sono attualmente in corso assessment ad hoc per valutare gli interventi necessari ad assicurare il rispetto dei criteri di vaglio tecnico presentati dagli atti delegati della Tassonomia UE, e per ottenere dati affidabili in merito al grado di allineamento.

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

- Sì
- Gas fossile       Energia nucleare
- No

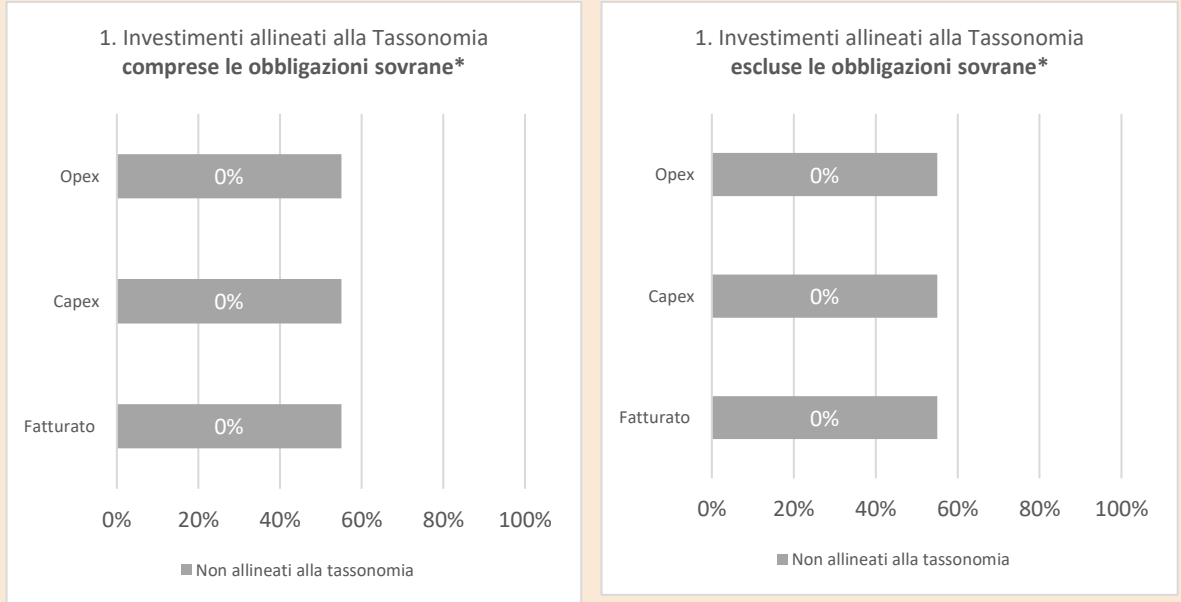
<sup>1</sup> Le attività connesse al gas fossile e/o all'energia nucleare sono conformi alla Tassonomia dell'UE solo se contribuiscono all'azione di contenimento dei cambiamenti climatici ("mitigazione dei cambiamenti climatici") e non arrecano un danno significativo a nessuno degli obiettivi della Tassonomia 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

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.

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.

*I due grafici che seguono mostrano in verde la percentuale di investimenti che erano 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 era la quota degli investimenti effettuati in attività transitorie e abilitanti?**  
Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.
- **Qual è l'esito del raffronto della percentuale di investimenti che erano allineati alla tassonomia dell'UE rispetto ai precedenti periodi di riferimento?**  
Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



**Qual era la quota di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale non allineati alla Tassonomia UE?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



**Qual era la quota di investimenti socialmente sostenibili?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



### **Quali investimenti erano compresi nella categoria "Altri", qual era il loro scopo ed esistevano garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?**

Nessun investimento ricade nella categoria "Altri", in quanto l'intero ammontare degli Assets Under Management (AuM) del Fondo viene allocato per la promozione di caratteristiche ambientali/sociali. Il patrimonio del Fondo può comunque, secondo necessità, investire in strumenti del mercato monetario, titoli negoziabili e depositi bancari e strumenti finanziari derivati, questi ultimi ad esclusiva copertura dei rischi incluso il rischio di cambio e i rischi derivanti dall'assunzione di prestiti. La Società di Gestione ha inoltre la possibilità di investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni in società per finalità strumentali all'investimento immobiliare. Inoltre, il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria.



### **Quali azioni sono state adottate per soddisfare le caratteristiche ambientali e/o sociali durante il periodo di riferimento?**

Alla data di rendicontazione, il Fondo KREF II ha avviato l'introduzione in portafoglio di due asset sottostanti, tramite la firma dei contratti preliminari vincolante tra Kervis SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo, e le rispettive controparti, per il quale sono in fase di avvio le attività preliminari. Tra queste, rientra l'operazione di cambio di destinazione d'uso in forma completamente residenziale, tra l'altro realizzando interventi di riqualificazione e creazione di aree verdi finalizzati ad aumentare la qualità e la sicurezza abitativa degli utenti finali. Pertanto, le attività di perseguimento delle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo sono previste anche in fase di pianificazione.

Al fine di promuovere caratteristiche ambientali e sociali quali la mitigazione del cambiamento climatico e il benessere sociale degli utenti finali, le azioni di progettazione di Kervis, con relativi lavori da condurre direttamente e/o indirettamente, saranno atte alla promozione di tali caratteristiche. In particolare, la SGR si impegna a promuovere una gestione attiva delle *performance* ambientali degli immobili fin dalla fase di pianificazione e ad aumentare la sensibilizzazione dei conduttori degli immobili medesimi sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici, led, collettori termici, ecc.). Inoltre, vuole favorire la mobilità sostenibile e 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.

Particolare attenzione sarà dedicata al miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili rispetto allo stato di fatto in cui versavano al momento dell'investimento. Infatti, 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.

La SGR si pone pertanto l'obiettivo di ottenere la qualificazione di immobili efficienti da un punto di vista energetico e pertanto dotati di un'attestazione di prestazione energetica (APE) elevata, compresa fra la classe "C" e la classe "A". Nel corso del periodo di riferimento, attraverso opportune operazioni di restaurazione, ristrutturazione (ivi inclusa la demolizione e ricostruzione), rinnovamento e/o la riconversione ad uso residenziale, anche mediante la realizzazione di interventi finalizzati al contenimento delle esternalità negative di natura ambientale, gli immobili detenuti dal Fondo puntano a migliorare la propria efficienza energetica, raggiungendo una classe energetica superiore. KREF II dunque, attraverso l'applicazione di tale strategia, mira ad incrementare la performance energetica degli immobili, mantenendo tuttavia quelle caratteristiche estetiche e sociali che li renderanno altresì importanti per la comunità in cui sono posti.

Inoltre, nell'ambito della propria strategia di investimento e nell'ottica del conseguimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo, la SGR considera quali elementi vincolanti i seguenti criteri:

- 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, pertanto, non investe in progetti immobiliari che non consentono di realizzare operazioni di sviluppo e riqualificazione degli asset in linea con le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dallo stesso.



### **Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario

- ***In che modo l'indice di riferimento differisce da un indice generale di mercato?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario

- ***Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario in relazione agli indicatori di sostenibilità per determinare l'allineamento dell'indice di riferimento con le caratteristiche ambientali o sociali promosse?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario

- ***Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?***

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



Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario

- ***Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice generale di mercato?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario