



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

Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web

Fondo KREF III

A. Sintesi

Il Fondo KREF III 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 determinati indicatori e certificazioni per il monitoraggio degli impatti positivi derivanti dalle attività di investimento. In particolare, il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà monitorato e valutato principalmente sulla base di certificazioni energetiche (ad esempio, Attestati di Prestazione Energetica) e, se applicabile, attraverso le certificazioni di bonifica e rimozione dei prodotti chimici. In particolare, la SGR mira a ottenere la qualifica di edifici ad alta efficienza energetica e quindi con Attestati di Prestazione Energetica ("APE") elevati. 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 punta a certificazioni comprese tra la classe "C" e la classe "A". Tale strategia di investimento, pertanto, mira a migliorare l'efficienza energetica degli edifici storici, mantenendone al contempo le caratteristiche estetiche e sociali che li rendono importanti per la comunità in cui si trovano. In relazione alla caratteristica sociale di promozione di adeguati standard di vita e benessere per gli utenti finali, la SGR terrà conto dei seguenti principali indicatori: *(i)* Contesto sociale: prossimità degli immobili a reti di trasporto, servizi di base per gli utenti (ospedali, supermercati, farmacie, etc.), servizi per la mobilità alternativa (piste ciclabili, bike sharing, etc.), aree verdi pubbliche, adattabilità a eventi che favoriscono l'inclusione (feste, concerti, etc.); *(ii)* Accessibilità e integrazione: gli immobili presentano dotazioni in grado di eliminare le barriere architettoniche, presenza di aree di sosta pertinenziali con colonnine di ricarica elettrica, presenza di aree comuni e/o verdi dedicate alla socialità (sale lettura, zona giochi, giardino comune ecc.), altri servizi accessibili agli utenti (palestra, asilo, piscina); e *(iii)* *Comfort e benessere*: gli immobili sono costruiti con materiali che garantiscono la salute degli occupanti, sono dotati di tecnologia IoT/domotica/sensoristica, presenza di sistemi di misurazione della qualità dell'aria, presenza di sistemi di protezione da fonti di rumore esterne e umidità.

Tali indicatori vengono misurati, monitorati e rappresentati tramite una metrica sintetica al fine di dare una rappresentazione oggettiva e comparabile della *performance* degli immobili oggetto di investimento.

Relativamente alla quota degli investimenti, la Società ha promosso il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali nonché delle pratiche di buona governance ma non effettua 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 III 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 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.);
- **Adeguati Standard di vita e benessere per gli utenti finali**, favorendo la mobilità sostenibile e migliorando l'accesso ad alloggi di qualità, anche 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 patrimonio del Fondo – e, più specificamente, l'intero capitale impegnato – è investito in immobili, o portafogli di immobili con l'obiettivo principale di trasformarli in asset immobiliari ove le persone possano vivere, trascorrere il proprio tempo di giorno e di notte, studiare, incontrarsi e svolgere attività ricreative (“Living”). In particolare, gli investimenti del Fondo saranno principalmente focalizzati su immobili residenziali destinati alla vendita, alla locazione e su soluzioni abitative per studenti appositamente costruite o riqualificate (PBSA), ma il Fondo potrà anche valutare opportunità di investimento in locazioni a breve termine, co-living, nonché in soluzioni abitative alternative come aparthotel o ostelli, che potrebbero richiedere la creazione di piattaforme operative strumentali, al fine di restaurarli, ristrutturarli (ivi inclusa la demolizione e ricostruzione), rinnovarli, e/o riconvertirli ad uso residenziale destinato alla vendita, rivolta a un

target di mercato alto, 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, con l'obiettivo di raggiungere un tasso interno di rendimento annuo netto pari al 15% degli impegni ricevuti.

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 essenziali sia per il territorio che per gli utenti finali, promuovendo l'accesso ad alloggi di qualità, anche mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione e creazione di aree verdi, con l'obiettivo di accrescere la qualità e sicurezza dell'abitare per gli utenti finali. A ciò si affianca la promozione della mobilità sostenibile, ad esempio attraverso l'installazione e che si traduce, tra l'altro, nell'installazione e nella manutenzione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici negli edifici (e nei parcheggi degli edifici) o la, nella fornitura di parcheggi per biciclette e/o monopattini elettrici, nonché nell'investimento in immobili ubicati in zone con una buona dote infrastrutturale in termini di trasporto pubblico.

In coerenza con tali obiettivi, gli investimenti immobiliari del fondo possono comprendere sia l'acquisizione di immobili già realizzati sia l'investimento in progetti di sviluppo immobiliare, anche mediante interventi di costruzione, valorizzazione, riconversione, ristrutturazione, risanamento, restauro o bonifica. Le operazioni di valorizzazione potranno includere, a titolo esemplificativo, il cambio della destinazione d'uso, il frazionamento in più unità o lotti e la successiva alienazione parziale, con l'obiettivo di aumentare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi abitativi.

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:

- Con riferimento alla caratteristica di mitigazione del cambiamento climatico, (i) l'incremento dell'efficienza energetica dell'immobile oggetto di investimento, rispetto alla situazione di partenza, nonché (ii) la gestione attiva delle *performance* ambientali degli immobili;
- Con riferimento alla caratteristica di promozione di adeguati standard di vita e benessere per gli utenti finali, (i) l'ubicazione degli immobili in zone con una buona dote infrastrutturale in termini di trasporto pubblico e (ii) 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 determinati indicatori e certificazioni per il monitoraggio degli impatti positivi derivanti dalle attività di investimento. In particolare, il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà monitorato e valutato principalmente sulla base di certificazioni energetiche (ad esempio, Attestati di Prestazione Energetica) e, se applicabile, attraverso le certificazioni di bonifica e rimozione dei prodotti chimici. In particolare, la SGR mira a ottenere la qualifica di edifici ad alta efficienza energetica e quindi con Attestati di Prestazione Energetica ("APE") elevati. 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 punta a certificazioni comprese tra la classe "C" e la classe "A". Tale strategia di investimento, pertanto, mira a migliorare l'efficienza energetica degli edifici storici, mantenendone al contempo le caratteristiche estetiche e sociali che li rendono importanti per la comunità in cui si trovano. In relazione alla caratteristica sociale di promozione di adeguati standard di vita e benessere per gli utenti finali, la SGR terrà conto dei seguenti principali indicatori: (i) Contesto sociale: prossimità degli immobili a reti di trasporto, servizi di base per gli utenti (ospedali, supermercati, farmacie, etc.), servizi per la mobilità alternativa (piste ciclabili, bike sharing, etc.), aree verdi pubbliche, adattabilità a eventi che favoriscono l'inclusione (feste,

concerti, etc.); (ii) Accessibilità e integrazione: gli immobili presentano dotazioni in grado di eliminare le barriere architettoniche, presenza di aree di sosta pertinenziali con colonnine di ricarica elettrica, presenza di aree comuni e/o verdi dedicate alla socialità (sale lettura, zona giochi, giardino comune ecc.), altri servizi accessibili agli utenti (palestra, asilo, piscina); e (iii) *Comfort e benessere*: gli immobili sono costruiti con materiali che garantiscono la salute degli occupanti, sono dotati di tecnologia IoT/domotica/sensoristica, presenza di sistemi di misurazione della qualità dell'aria, presenza di sistemi di protezione da fonti di rumore esterne e umidità.

Tali indicatori vengono misurati, monitorati e rappresentati tramite una metrica sintetica al fine di dare una rappresentazione oggettiva e comparabile della *performance* degli immobili oggetto di investimento.

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 determinati indicatori e certificazioni per il monitoraggio degli impatti positivi derivanti dalle attività di investimento.

In particolare, il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale sarà monitorato e valutato principalmente sulla base di certificazioni energetiche (ad esempio, Attestati di Prestazione Energetica) e, se applicabile, attraverso le certificazioni di bonifica e rimozione dei prodotti chimici. In particolare, la SGR mira a ottenere la qualifica di edifici ad alta efficienza energetica e quindi con Attestati di Prestazione Energetica ("APE") elevati.

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 punta a certificazioni comprese tra la classe "C" e la classe "A". Tale strategia di investimento, pertanto, mira a migliorare l'efficienza energetica degli edifici storici, mantenendone al contempo le caratteristiche estetiche e sociali che li rendono importanti per la comunità in cui si trovano.

In relazione alla caratteristica sociale di promozione di adeguati standard di vita e benessere per gli utenti finali, la SGR terrà conto dei seguenti principali indicatori: (i) Contesto sociale: prossimità degli immobili a reti di trasporto, servizi di base per gli utenti (ospedali, supermercati, farmacie, etc.), servizi per la mobilità alternativa (piste ciclabili, bike sharing, etc.), aree verdi pubbliche, adattabilità a eventi che favoriscono l'inclusione (feste, concerti, etc.); (ii) Accessibilità e integrazione: gli immobili presentano dotazioni in grado di eliminare le barriere architettoniche, presenza di aree di sosta pertinenziali con colonnine di ricarica elettrica, presenza di aree comuni e/o verdi dedicate alla socialità (sale lettura, zona giochi, giardino comune ecc.), altri servizi accessibili agli utenti (palestra, asilo, piscina); e (iii) *Comfort e benessere*: gli immobili sono costruiti con materiali che garantiscono la salute degli occupanti, sono dotati di tecnologia IoT/domotica/sensoristica, presenza di sistemi di misurazione della qualità dell'aria, presenza di sistemi di protezione da fonti di rumore esterne e umidità.

Tali indicatori vengono misurati, monitorati e rappresentati tramite una metrica sintetica al fine di dare una rappresentazione oggettiva e comparabile della *performance* degli immobili oggetto di investimento.

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

H. Fonti e trattamento dei dati

Per gli immobili in cui investe, in considerazione del valore storico, delle relative imposizioni legali e dei potenziali vincoli applicabili allo stesso, la strategia del Fondo mira a 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. Questa strategia di investimento, pertanto, mira a migliorare l'efficienza energetica di immobili storici, mantenendo caratteristiche estetiche e sociali che li rendono importanti per la comunità in cui sono locati.

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