

“Fondo KREF II – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato”

A) DESCRIZIONE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E SOCIALI

Il Fondo KREF II (il “Fondo”) promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell’art.8 del Regolamento UE n. 2019/2088 (“SFDR”), ma non effettua investimenti sostenibili ai sensi del Regolamento UE n. 2020/852 (“Tassonomia”).

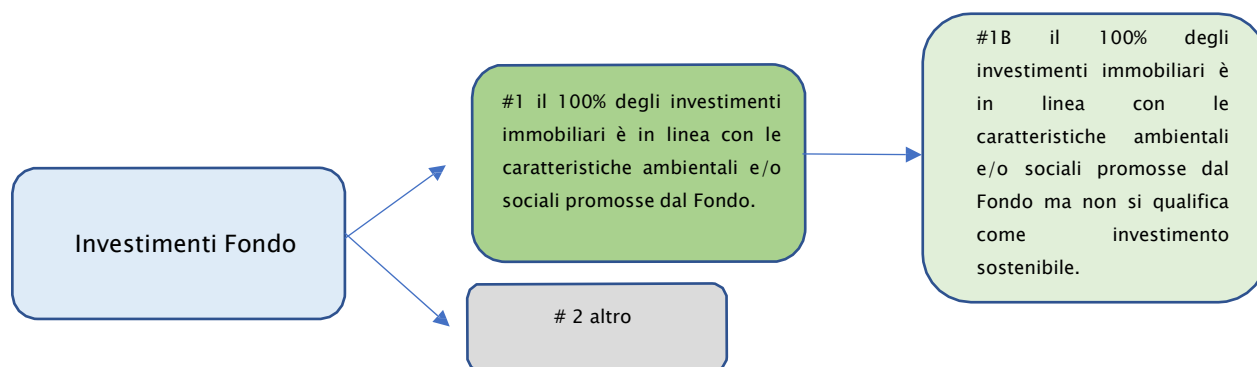
Sulla base della politica di investimento, il Fondo contribuisce alla promozione delle seguenti caratteristiche ambientali e/o sociali:

- 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 investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell’UE per le attività economiche ecosostenibili.

B) COMPOSIZIONE 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).

C) METODOLOGIE UTILIZZATE PER VALUTARE, MISURARE E MONITORARE LE 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 Energetica¹ ("**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.

D) INFORMAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 8 SFDR

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.

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

¹ Si precisa che il valore finale dell'APE è attualmente espresso in 10 Classi Energetiche che vanno dalla G (la meno efficiente) alla A (quella con maggiore efficienza).

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

La SGR non utilizza indici di riferimento al fine di misurare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo.

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

E) INFORMAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 11 SFDR

Le informazioni relative alla misura in cui le caratteristiche ambientali e sociali sono conseguite sono rese nelle relazioni periodiche del Fondo