

Milano, 1 Gennaio 2024

Articolo 10 – Website Disclosure

a) Sintesi

Il fondo di investimento alternativo chiamato “Atlas” (il “Fondo”), gestito da Kryalos (la “Società di gestione”), promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell’ art. 8 del regolamento 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 Novembre 2019 sulle dichiarazioni relative alla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (“SFDR”), ma non ha un obiettivo di investimento sostenibile. Per questo motivo, in accordo con l’articolo 10(1) SFDR, questa dichiarazione stabilisce certe informazioni relative al Fondo e alle sue caratteristiche.

La Società di Gestione del Fondo individua e attua iniziative volte a migliorare le caratteristiche ambientali e/o sociali degli immobili in cui sono investiti gli asset del Fondo, finalizzate a potenziare le caratteristiche di sostenibilità degli investimenti immobiliari e consistenti in (i) conseguimento di certificazioni di sostenibilità (GBC), (ii) non esposizione a combustibili fossili attraverso gli asset immobiliari, (iii) monitoraggio e ottimizzazione dell’efficienza energetica e dei consumi e del consumo di risorse, (iv) garanzia di un’operatività sostenibile degli asset e promozione del coinvolgimento dei locatari.

L’investimento del Fondo si concentra su immobili per uffici situati nell’Italia settentrionale e centrale, già costruiti o da ristrutturare, riconvertire, rinnovare, completare e/o valorizzare. Complessivamente, il Fondo mira a far sì che il 100% di tutti i suoi investimenti immobiliari sia in linea con la promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali.

Per garantire che le caratteristiche ambientali e/o sociali siano soddisfatte in tutte le attività e per tutta la durata del Fondo, le caratteristiche sono monitorate su base continuativa utilizzando metodologie quantitative e qualitative selezionate internamente dalla Società di gestione e comprendenti alcuni Principal Adverse Impacts (PAIs).

Le metodologie specifiche utilizzate per misurare il raggiungimento delle caratteristiche sono specificate nella sezione g) del presente documento.

I dati utilizzati per misurare il raggiungimento delle Caratteristiche ambientali e/o sociali sono raccolti sia durante la fase di selezione degli investimenti sia durante la gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio, direttamente o tramite soggetti incaricati, e sono archiviati in un sistema digitale interno. I limiti delle metodologie utilizzate derivano in particolare dalla disponibilità di dati e dalle possibili imprecisioni degli strumenti tecnologici attualmente presenti sul mercato per la raccolta di tali dati, oltre che da standard non sufficientemente consolidati per il monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali.

La Società di gestione integra i criteri ESG nelle diverse fasi del processo di investimento del Fondo. In particolare, la Società di gestione, prima dell'acquisizione di ogni asset, effettua uno screening di due diligence per escludere i potenziali investimenti che non sono coerenti con i criteri ESG identificati dalla Società di gestione e per identificare quei possibili investimenti che, al contrario, si distinguono per il valore in ambito ESG positivo generato.

La Società di gestione svolge una serie di iniziative di coinvolgimento nei confronti dei propri stakeholder e, in particolare, per sensibilizzare i locatari alle tematiche ESG.

b) Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali, ma non ha un obiettivo di investimento sostenibile.

c) Caratteristiche ambientali e/o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo Atlas (il Fondo) promuove caratteristiche ambientali e/o sociali (caratteristiche E/S) ai sensi dell'art. 8 del SFDR.

In particolare, la Società di Gestione del Fondo individua e attua iniziative volte a migliorare le caratteristiche ambientali e/o sociali degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo, finalizzate ad accrescere le caratteristiche di sostenibilità degli investimenti immobiliari e consistenti in (i) conseguimento di certificazioni di sostenibilità (GBC), (ii) non esposizione a combustibili fossili attraverso gli immobili, (iii) monitoraggio e ottimizzazione dell'efficienza energetica e dei consumi e del consumo di risorse, (iv) garanzia di un'operatività sostenibile degli immobili e promozione del coinvolgimento dei locatari.

d) Strategia di investimento

L'investimento del Fondo è focalizzato su immobili ad uso ufficio ubicati nell'Italia settentrionale e centrale, già realizzati o da ristrutturare, riconvertire, rinnovare, completare e/o valorizzare. In particolare, il 100% degli immobili in cui il Fondo è investito sarà oggetto di specifici interventi di

restauro, riconversione, ristrutturazione, rinnovo, completamento e/o valorizzazione finalizzati al conseguimento o al miglioramento delle "certificazioni di sostenibilità" relative alle caratteristiche ambientali e/o sociali degli immobili. Il Fondo comprende attualmente un bene situato a Milano, Italia. Si tratta di un importante progetto di ristrutturazione di uffici.

Ai fini della gestione del Fondo, la Società di gestione integra i criteri ESG nelle diverse fasi del processo di investimento del Fondo. In particolare, la Società di gestione esegue:

(A) Screening di pre-due diligence per escludere potenziali investimenti non coerenti con i criteri ESG identificati dalla Società di gestione e per identificare possibili investimenti che si distinguono (effettivamente o potenzialmente) per il valore in ambito ESG generato. A questo proposito, si precisa che non si investirà in beni immobili: (i) destinati ad attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità; (ii) utilizzati per l'estrazione, lo stoccaggio, il trasporto o la produzione di combustibili fossili; (iii) affittati (in via esclusiva o prevalente) a locatari impegnati in attività manifatturiere o di commercializzazione o le cui attività siano legate ad armi da fuoco, armamenti, forniture di tipo militare o munizioni, pornografia e prostituzione. Ulteriori attività possono essere escluse di volta in volta dalla Società di gestione anche a seguito di esigenze specifiche degli investitori;

(B) Valutazione ESG (in aggiunta alle altre attività di due diligence) al fine di identificare l'allineamento con (i) le caratteristiche ambientali e/o sociali dell'asset potenzialmente oggetto di investimento; (ii) le possibili aree di miglioramento dell'asset con riferimento alle caratteristiche ambientali e/o sociali. Oltre alla valutazione ESG, possono essere svolte, caso per caso, specifiche attività di due diligence ESG;

(C) Attività di gestione degli asset, compreso l'utilizzo di clausole ESG appropriate negli accordi con le terze parti; gestione, monitoraggio e reporting delle performance ESG degli immobili e considerazione di eventuali caratteristiche ESG dell'asset nella relativa fase di dismissione.

Il Fondo non investe tipicamente in società, sebbene il Regolamento di gestione del Fondo preveda questa possibilità. Nel caso in cui il Fondo investa in società, la Società di gestione valuta le pratiche di buona governance di tali società partecipate (in particolare per quanto riguarda la solidità delle strutture gestionali, i rapporti con i dipendenti, la remunerazione del personale e la conformità fiscale). Nel caso in cui tali società fungano esclusivamente da veicoli di investimento, la valutazione delle caratteristiche ambientali e/o sociali sarà condotta con riferimento alle attività possedute da tali società.

e) Quota degli investimenti

Complessivamente, il Fondo mira ad allineare il 100% di tutti i suoi investimenti immobiliari alle caratteristiche ambientali e/o sociali. Le seguenti categorie sono escluse dalla popolazione di investimenti soggetti al calcolo della quota di investimenti del Fondo allineati alle Caratteristiche ambientali e/o sociali: liquidità e altri investimenti residuali consentiti dal regolamento di gestione del fondo, compresi i derivati e le garanzie ricevute nell'ambito di derivati.

In particolare, il Fondo può effettuare, in via accessoria e residuale, investimenti in una o più delle categorie di attività indicate dalle disposizioni dell'art. 4 del D.M. n. 30/2015, anche in strumenti finanziari derivati finalizzati esclusivamente alla copertura del rischio di tasso di interesse e del rischio di inflazione, non destinati al perseguimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo.

f) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali

Per garantire che le caratteristiche ambientali e/o sociali siano soddisfatte in tutte le attività e per tutta la durata del Fondo, le caratteristiche sono monitorate su base continuativa utilizzando metodologie quantitative e qualitative selezionate internamente dalla Società di gestione e comprendenti alcuni Principal Adverse Impacts (PAIs).

In relazione al conseguimento di certificazioni di sostenibilità, la Società di gestione si affida agli standard e agli schemi di certificazione di "sostenibilità" più diffusi e riconosciuti a livello internazionale, sviluppati da terze parti indipendenti.

Le caratteristiche ambientali e/o sociali sono implementate e monitorate in due fasi applicabili all'investimento:

- Fase I. Fase di ristrutturazione/costruzione dell'investimento.
- Fase II. Fase di esercizio/gestione dell'investimento.

La Società di gestione mette in atto processi di raccolta e monitoraggio dei dati per verificare gli indicatori associati a ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale.

g) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali e/o sociali

Le metodologie specifiche utilizzate per misurare il raggiungimento delle caratteristiche sono:

A. Conseguimento di certificazioni di sostenibilità - Vengono utilizzati gli standard di "sostenibilità" più diffusi e riconosciuti a livello internazionale e gli schemi di certificazione sviluppati da terze parti indipendenti (come i protocolli LEED, WELL, BREEAM, WiredScore).

B. Esposizione ai combustibili fossili attraverso gli asset immobiliari - La Società di gestione calcola e divulga l'indicatore Principal Adverse Impact ("PAI") (obbligatorio) per gli immobili relativo

all'esposizione ai combustibili fossili attraverso gli asset immobiliari, sia durante la fase di ristrutturazione/costruzione dell'investimento sia durante la fase di gestione/asset management dell'investimento.

C. Monitoraggio e ottimizzazione dell'efficienza e del consumo energetico e del consumo di risorse -

A tal fine, la Società di gestione:

- a) Sia durante la fase di ristrutturazione/costruzione dell'investimento che durante la fase di gestione/asset management dell'investimento, monitora e divulga l'indicatore PAI (obbligatorio) per gli immobili relativo all'esposizione ad asset immobiliari non efficienti dal punto di vista energetico.
- b) Solo durante la fase di ristrutturazione/costruzione dell'investimento, calcola e divulga l'indicatore PAI (opzionale) per gli immobili relativo al consumo di risorse (consumo di materie prime per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni importanti). Questo indicatore sarà monitorato e considerato nell'ottica di minimizzare il consumo di materie prime.
- c) Solo durante la fase di operatività/gestione dell'investimento, calcola e divulga l'indicatore PAI (opzionale) per gli immobili relativo al consumo di energia (intensità del consumo energetico). Questo indicatore sarà preso in considerazione dalla Società di gestione al fine di ottimizzare l'intensità del consumo energetico.

D. Operatività sostenibile e promozione del coinvolgimento dei locatari - Durante la fase di operatività/gestione dell'investimento, la Società di gestione misura l'allineamento con questa caratteristica ambientale e/o sociale sulla base dei seguenti indicatori:

- a) effettiva implementazione del BOS (Building Operating System) in tutti gli asset per controllare elettronicamente il funzionamento delle apparecchiature e ottenere i dati di consumo effettivi;
- b) organizzazione di almeno 1 incontro all'anno con i locatari per migliorare il coinvolgimento degli stessi in merito all'operatività dell'asset e alle aree di miglioramento;
- c) monitoraggio e registrazione annuale della percentuale di contratti di locazione con "clausole verdi" rispetto al numero totale di contratti di locazione in vigore, con l'obiettivo di aumentare il numero di "clausole verdi";
- d) calcolo e monitoraggio annuale della percentuale di dati di consumo energetico disponibili (compresi quelli relativi alle aree gestite dai locatari), con l'obiettivo di una copertura del 90%.

h) Fonti e trattamento dei dati

I dati utilizzati per misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali sono raccolti sia durante la fase di selezione degli investimenti sia durante la gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio, direttamente o tramite soggetti incaricati, utilizzando sistemi interni e/o fornitori esterni.

I dati utilizzati per la valutazione delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo sono raccolti e archiviati in sistemi digitali interni e la Società di gestione effettua una revisione complessiva, ove possibile, per monitorarne la qualità. Tuttavia, data la natura e la complessità della raccolta dati in corso di elaborazione, si può ricorrere anche a stime dei dati.

i) Limitazioni delle metodologie e dei dati

I limiti delle metodologie sopra descritte derivano in particolare dalla disponibilità di dati e dalle possibili imprecisioni degli strumenti tecnologici, per la raccolta di tali dati, attualmente presenti sul mercato, oltre che da standard non sufficientemente consolidati per il monitoraggio delle caratteristiche ambientali e/o sociali. Tuttavia, le metodologie utilizzate seguono le migliori pratiche di mercato attualmente disponibili, anche attraverso l'uso di stime e di consulenti/fornitori esterni, e la Società di gestione non prevede al momento che tali limitazioni influiscano sulla conformità alle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal Fondo.

j) Due diligence

La Società di gestione integra i criteri ESG nelle diverse fasi del processo di investimento del Fondo. In particolare, la Società di gestione, prima dell'acquisizione di ogni asset, effettua uno screening di due diligence per escludere i potenziali investimenti che non sono coerenti con i criteri ESG identificati dalla Società di gestione (il cosiddetto "screening negativo") e per identificare quei possibili investimenti che, al contrario, si distinguono (effettivamente o potenzialmente) per il valore in ambito ESG generato. Inoltre, in aggiunta alle altre attività di due diligence previste dalle politiche e procedure interne, la Società di Gestione effettua una valutazione ESG su ogni potenziale investimento, al fine di individuare l'allineamento con le caratteristiche ambientali e/o sociali dell'asset potenzialmente oggetto di investimento e le possibili aree di miglioramento dell'asset con riferimento alle caratteristiche ambientali e/o sociali. Oltre alla valutazione ESG, possono essere svolte specifiche attività di due diligence ESG, caso per caso, in base alle caratteristiche effettive dell'asset in esame.

Inoltre, durante la fase di gestione degli asset, la Società di gestione gestisce, monitora e riporta le performance ESG degli immobili.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla sezione d).

k) Politiche di impegno

La Società di gestione porta avanti una serie di iniziative di coinvolgimento nei confronti dei propri stakeholder e, in particolare, per sensibilizzare i locatari alle tematiche ESG. Le politiche di

coinvolgimento sono infatti parte integrante di una delle caratteristiche ambientali e/o sociali del Fondo, ovvero l'operatività sostenibile e il coinvolgimento dei locatari.

Si veda la sezione g) per ulteriori dettagli.