

INFORMATIVA SULLA SOSTENIBILITÀ del fondo Ersel Real Estate Fund

La presente informativa si basa sulle indicazioni contenute nel Regolamento delegato (UE) 2022/1288 della Commissione del 6 aprile 2022 che integra il regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative al principio «non arrecare un danno significativo», che specificano il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche.

DATA	DESCRIZIONE
04/06/2025	Creazione

Indice

A. Sintesi	3
B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile	3
C. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario	3
D. Strategia di investimento	4
E. Quota degli investimenti	4
F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali	4
G. Metodologie.....	5
H. Fonti e trattamento dei dati	5
I. Limitazioni delle metodologie e dei dati	5
J. Dovuta diligenza	5
K. Politiche di impegno	6
L. Indice di riferimento designato	6

A. Sintesi

ERSEL Real Estate Fund (il "Comparto") investe almeno l'85% del proprio patrimonio in KERVIS REAL ESTATE FUND II (il "Fondo Master"). Gli obiettivi ambientali e/o sociali promossi dal Comparto sono quelli del Master Fund. Su questa premessa, ai fini della presente informativa, sono stati applicati principi di look-through. Il Fondo Master 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. La promozione di tali caratteristiche, categorizza il Fondo Master quale prodotto ex art. 8 SFDR.

Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa, il Fondo Master 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, il Fondo Master 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 Master 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. Relativamente alla quota degli investimenti, il Fondo Master promuove il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali nonché delle pratiche di buona governance ma non effettua alcun investimento sostenibile. Infine, il Fondo Master non ha individuato alcun indice di riferimento per determinare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali.

B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il Comparto e il Fondo Master promuovono caratteristiche ambientali o sociali, ma non hanno come obiettivo un investimento sostenibile.

C. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Il Fondo Master 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.

D. Strategia di investimento

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Il Fondo Master intende investire in immobili, o portafogli di immobili, già costruiti, aventi 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 Master 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 Master prevedono, 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 Master 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. Nell'ambito della strategia di investimento del Fondo Master e nell'ottica del conseguimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali dallo stesso promosse, vengono considerati i seguenti elementi vincolanti:

- 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 Master non investe in progetti immobiliari che non consentano di realizzare operazioni di sviluppo e riqualificazione degli asset in linea con le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse.

E. Quota degli investimenti

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master al netto della liquidità e degli strumenti del mercato monetario. Il Comparto può effettuare investimenti che non sono allineati con le caratteristiche ambientali o sociali né si qualificano come investimenti sostenibili, sia in titoli azionari che in titoli di debito, che possono rappresentare fino al 15% del portafoglio di investimenti del Comparto, al netto della liquidità e degli strumenti del mercato monetario. Il Fondo Master 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 paragrafo precedente, ai sensi del Regolamento del Fondo Master, il Fondo Master 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)

Il patrimonio del Fondo Master 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 Master, 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 Master, quest'ultimo potrà fare uso di 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 Master può inoltre detenere liquidità per esigenze di tesoreria.

F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo Master, quest'ultimo 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, il Fondo Master 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 Master 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.

G. Metodologie

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Al fine di valutare il raggiungimento di ciascuna caratteristica ambientale e/o sociale promossa dal Fondo Master, quest'ultimo 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, il Fondo Master 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.

Né il Comparto né il Fondo Master prendono in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità.

H. Fonti e trattamento dei dati

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. 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 Master 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

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Considerato che il Gestore degli Investimenti del Fondo Master non prevede, al momento, che quanto segue incida sul rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo Master, 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 3 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

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Nell'ambito del processo di investimento adottato dal Gestore degli Investimenti del Fondo Master, la valutazione dei potenziali investimenti del Fondo Master 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, il Fondo Master 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, il Fondo Master 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 Master 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

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Né la Società di Gestione del Comparto né il Gestore degli Investimenti del Fondo Master prevedono, al momento, l'adozione di politiche di impegno, di natura diretta, da attuare durante la gestione degli investimenti sottostanti, rispettivamente, il Comparto e il Fondo Master. Ciononostante, il Gestore degli Investimenti del Fondo Master 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

L. Indice di riferimento designato

Il Comparto investe almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master. Il Fondo Master non ha designato alcun indice di riferimento per la promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali del Fondo Master.