

EQUITER INFRASTRUCTURE II

FIA RISERVATO CHIUSO MOBILIARE

**RELAZIONE SEMESTRALE DI GESTIONE
AL 30 GIUGNO 2026**

INDICE

- La Società di Gestione.....	3
- Il Depositario.....	4
- La Società di Revisione.....	4
- Soggetti che procedono al collocamento.....	4
- Il Fondo.....	5
- Criteri contabili e di valutazione.....	6
- Regime fiscale.....	6
- Forma e contenuto della Relazione.....	6
- Nota illustrativa.....	8
- Stato Patrimoniale	10

LA SOCIETÀ DI GESTIONE

L'ERSEL ASSET MANAGEMENT – SGR S.p.A. (nel seguito anche “la Società”), è stata costituita con la denominazione di SOGERSEL S.p.A. in data 27 maggio 1983 a Torino; l'attuale denominazione sociale è stata assunta in seguito alla delibera dell'assemblea straordinaria della società del 15 Dicembre 1999 omologata dal Tribunale di Torino in data 14 gennaio 2000. Con efficacia 1 Ottobre 2010 la società ha incorporato la Ersel Hedge S.G.R. S.p.A., società di gestione dei fondi speculativi del gruppo.

La Società è iscritta alla C.C.I.A.A. di Torino al n. 04428430013, REA n. 631925 e all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio, tenuto presso la Banca d'Italia, con il n. 1 di matricola.

La Società ha sede in Torino, Piazza Solferino n. 11.

Il capitale sociale, di Euro 15.000.000, è totalmente posseduto dall'Ersel S.p.A. (socio unico), la Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte dell'Ersel S.p.A.

L'ERSEL ASSET MANAGEMENT - SGR S.p.A. (già Sogersel S.p.A.) ha istituito i seguenti Fondi Comuni d'Investimento attivi:

- Fondi aperti armonizzati: Fondersel, Fondersel Internazionale, Fondersel Short Term Asset, Fondersel Value Selection, Fondersel Orizzonte 30, Fondersel Orizzonte 26, Fondersel Orizzonte 27, Fondersel Orizzonte 28
- Fondi Chiusi Immobiliari Riservati ad investitori qualificati: Palatino R.E. ed Alisia R.E.
- Fondi Speculativi Puri: Hedgersel e Global Investment Fund
- Fondi Chiusi di Private Equity: Equiter Infrastructure II

Gli organi sociali sono così composti:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Guido Giubergia	Presidente
Alberto Pettiti	Consigliere
Vera Palea	Consigliere Indipendente
Matteo Bozzalla Cassione	Consigliere Indipendente
Aldo Gallo	Consigliere Responsabile per l'Antiriciclaggio

DIRETTORE GENERALE

Enrico Bertoni

COLLEGIO SINDACALE

Marina Mottura	Presidente
Alberto Bava	Sindaco effettivo
Maurizio Gili	Sindaco effettivo
Emanuela Mottura	Sindaco supplente
Giulio Prando	Sindaco supplente

IL DEPOSITARIO

Il Depositario, cui spetta il controllo formale sul Fondo a norma delle disposizioni di legge, è State Street Bank GmbH – Succursale Italia, con sede legale in via Ferrante Aporti, 10 - 20125 Milano.

Il Depositario può conferire, sotto la propria responsabilità e previo assenso della Società di Gestione, incarichi a sub-depositari, nonché utilizzare sempre sotto la propria responsabilità, il servizio della Monte Titoli S.p.A., Clearstream, e la gestione centralizzata di titoli in deposito presso la Banca d'Italia.

LA SOCIETÀ DI REVISIONE

La società di revisione è EY S.p.A.

SOGGETTI CHE PROCEDONO AL COLLOCAMENTO

Il collocamento delle quote C – riservate agli investitori *retail* che, ai sensi della normativa applicabile, sottoscrivano un importo complessivo minimo coerente con le previsioni normative – è effettuato per il tramite di Ersel S.p.A.

IL FONDO

Il Regolamento di Equiter Infrastructure II, FIA italiano mobiliare riservato di tipo chiuso, è stato approvato il 29 settembre 2020 dalla Ersel Asset Management SGR S.p.A. e da ultimo modificato, a seguito dell'approvazione dei partecipanti, in data 26 giugno 2024 dal Consiglio di Amministrazione della SGR che si è avvalsa della procedura di approvazione in via generale prevista dalla Banca d'Italia.

In occasione di tale ultima variazione regolamentare, il Fondo – tra le altre modifiche - ha rinviato la data di ultima chiusura delle sottoscrizioni (dal 18 dicembre 2023 al 30 giugno 2024), eliminato il ruolo dell'Advisor e, a far data dal 14 novembre 2024, ovvero successivamente all'ottenimento delle previste autorizzazioni da Banca d'Italia, delegato la gestione alla Equiter SGR S.p.A.

Il Regolamento del Fondo prevede un periodo di investimento della durata di cinque anni decorrenti dalla data del Primo Closing, avvenuto l'8 marzo 2021.

In prossimità della scadenza di tale termine, il Consiglio di Amministrazione di Ersel Asset Management SGR S.p.A., in data 5 marzo 2026 e su richiesta della SGR delegata Equiter SGR S.p.A., ha deliberato la proroga del periodo di investimento per un periodo massimo di dodici mesi, al fine di favorire il completamento e l'ottimizzazione della costruzione del portafoglio del Fondo. Di tale deliberazione è stata data tempestiva informativa ai Sottoscrittori.

Successivamente, a seguito del raggiungimento degli obiettivi di investimento e dell'avanzato stato di costruzione del portafoglio, il Consiglio di Amministrazione di Ersel Asset Management SGR S.p.A., sempre in accordo con la SGR delegata Equiter SGR S.p.A., ha deliberato in data 29 giugno 2026 la chiusura anticipata del periodo di investimento, con efficacia a decorrere dal 30 giugno 2026. Anche tale decisione è stata prontamente comunicata ai Sottoscrittori del Fondo.

La durata del Fondo è di 12 anni, a partire dalla data del Primo Closing, salvo proroga di durata non inferiore ad 1 anno e in ogni caso fino a un massimo di 3 anni.

Finalità principale del Fondo è l'incremento del valore del suo patrimonio, mediante Operazioni di Investimento principalmente di media e lunga durata aventi per oggetto, in via prevalente, l'acquisto e/o la sottoscrizione di Strumenti Finanziari nonché la gestione degli investimenti effettuati in operazioni attinenti al settore delle infrastrutture, che presentino profili di innovazione e/o di impatto sociale e ambientale coerenti con gli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Per sua natura il fondo chiuso è un investimento di lungo periodo per il quale non esiste obbligo di rimborso o di riacquisto delle quote prima della scadenza. Non essendo prevista e non essendo avvenuta la quotazione, le prospettive di liquidità dell'investimento prima della scadenza della durata del Fondo sono collegate unicamente alla possibilità che la Società proceda ai rimborsi parziali di quote. I rischi connessi all'investimento nelle quote del Fondo sono riconducibili alle possibili variazioni del valore delle stesse. Tali variazioni risentono principalmente dell'andamento delle società nelle quali è investito il patrimonio del Fondo.

SPESE ED ONERI A CARICO DEL FONDO

- La commissione di gestione a favore della Società per l'attività svolta.

La commissione è corrisposta in rate semestrali anticipate ed è calcolata come segue:

- i. fino alla scadenza del Periodo di Investimento, è pari alle seguenti aliquote annue calcolate sugli Impegni sottoscritti indipendentemente dall'ammontare richiamato:

Classe di quote:	A1	A2	B	C
Aliquota annua:	1,15%	1,25%	1,5%	1,75%

- ii. a partire dalla scadenza del Periodo di Investimento è pari alle seguenti aliquote annue calcolate sul Capitale Investito Lordo Rettificato così come definito nel Regolamento del Fondo:

Classe di quote:	A1	A2	B	C
Aliquota annua:	1,15%	1,25%	1,5%	1,75%

- Il compenso da riconoscere al Depositario per le funzioni da questo svolte.
La commissione, corrisposta in rate semestrali posticipate, prevede un minimo annuo di 20.000 Euro ed è applicata al valore complessivo netto risultante dall'ultima relazione semestrale del Fondo rettificato delle eventuali plusvalenze rilevate sugli strumenti finanziari non quotati (Base di calcolo).
L'aliquota applicata è pari a:
 - i. 0,025% annuo fino a concorrenza di una base di calcolo pari a 100 mln di Euro,
 - ii. 0,020% annuo per la porzione della base di calcolo eccedente 100 mln di Euro.
- Gli oneri inerenti alla costituzione del Fondo nei limiti di 500.000 Euro più IVA.
- Gli oneri inerenti all'acquisizione e dismissione delle attività del Fondo.
- Gli oneri inerenti eventuali Operazioni Non Concluse nei limiti di 800.000 Euro annui più IVA.
- Le spese di comunicazione del valore delle quote e dei prospetti periodici del Fondo.
- Le spese di revisione contabile della Relazione, ivi compresa quella finale di liquidazione.
- I rimborsi spese da corrispondere al Comitato Consultivo.
- Gli oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo.
- Le spese legali, giudiziarie e di consulenza sostenute nell'interesse del Fondo.
- I costi relativi all'elaborazione, revisione e attuazione delle Politiche di Impatto Sociale e Ambientale nei limiti di 200.000 Euro annui più IVA.
- Gli oneri fiscali di pertinenza del fondo.
- Le spese per il calcolo del NAV ed eventuali ulteriori spese operative del Fondo.

CRITERI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili e i criteri di valutazione adottati per la redazione del presente documento, sono coerenti con le disposizioni emanate dalla Banca d'Italia con Provvedimento del 19 gennaio 2015 e successive integrazioni e sono di seguito riportati:

- le partecipazioni in società non quotate sono valutate al costo comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificato sulla base di elementi certi e svalutato in caso di deterioramento della situazione economica, patrimoniale o finanziaria della società o in presenza di eventi che possano influire stabilmente sulle prospettive dell'impresa e sul presumibile valore di realizzo dei titoli ed in presenza di riduzioni del patrimonio netto delle partecipate;
- le partecipazioni in società quotate sono valutate al prezzo risultante dal listino ufficiale riferito al giorno di valutazione (qualora la borsa di quotazione sia chiusa nel giorno di valutazione farà fede il prezzo rilevato il giorno di borsa aperta immediatamente precedente), valutandone la significatività in relazione alle quantità negoziate.
- le altre attività e le altre passività sono valutate al valore nominale;
- gli interessi attivi e passivi, gli oneri di gestione, le commissioni alla Banca Depositaria, oltre alle imposte ed agli altri proventi e costi di diretta pertinenza del Fondo sono rilevati nel rispetto del principio della competenza temporale;
- la posizione netta di liquidità ed i depositi bancari a vista sono iscritti al valore nominale;
- i ratei ed i risconti passivi sono relativi alle quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale;
- i crediti e le altre attività sono iscritti al valore ritenuto recuperabile: in particolare, i crediti di imposta sono considerati recuperabili in relazione ai futuri redditi attesi.

Regime Fiscale

La legge del 26 febbraio 2011, n. 10, di conversione del D.L. n. 225/10, pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 26 febbraio 2011 n. 47, ha introdotto, a partire dal 1 luglio 2011, l'eliminazione della tassazione sui proventi teorici maturati in capo al Fondo e l'introduzione, nello stesso tempo, di una ritenuta sui redditi di capitale percepiti dai partecipanti al Fondo.

La ritenuta si applica sui proventi distribuiti in costanza di partecipazione al Fondo e su quelli compresi nella differenza tra il valore di rimborso, di liquidazione o di cessione delle quote e il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto delle quote medesime.

FORMA E CONTENUTO DELLA RELAZIONE SEMESTRALE DI GESTIONE

Ai sensi della normativa vigente, la seguente nota illustrativa accompagna la situazione patrimoniale predisposta secondo lo schema-tipo e in linea con le modalità di redazione dei prospetti numerici previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 Gennaio 2015 e successive integrazioni. Ove non diversamente specificato, tale situazione patrimoniale è redatta in unità di Euro, senza cifre decimali, ad eccezione del valore della quota, che espone millesimi di Euro.

NOTA ILLUSTRATIVA

Il Fondo chiuso Equiter Infrastructure II, di seguito EI2, ha iniziato la propria attività con il Primo Closing avvenuto in data 8 marzo 2021 che ha accettato impegni di sottoscrizione per Euro 140.000.000.

Da allora, il Fondo ha effettuato sei ulteriori closing giungendo alla data della presente relazione ad un totale di impegni pari a Euro 300.410.000.

Per fronteggiare gli oneri di costituzione, gli oneri di gestione e gli investimenti effettuati, la società di gestione, dalla nascita del Fondo fino alla data del 30 giugno 2026, ha diramato in totale ventuno richiami di capitale, provvedendo a richiamare complessivamente Euro 241.884.254.

In ordine all'attività svolta dal Fondo nel corso del primo semestre dell'anno 2026, si forniscono nel seguito i dettagli rilevanti:

A Dicembre 2025, il Fondo ha siglato un accordo per l'acquisizione del 100% di Midsea S.r.l., società operante nell'ambito delle attività terminalistiche e servizi portuali in Friuli-Venezia Giulia, dove detiene concessioni demaniali (Monfalcone, S. Giorgio Nogaro) e autorizzazioni operative (Trieste).

Midsea è l'unico operatore a vantare una presenza in tutti i porti del Friuli-Venezia Giulia, una delle regioni più industrializzate dell'Adriatico e con un accesso naturale all'Europa centrale, con una ricca presenza di clienti industriali captive le cui attività commerciali dipendono dai porti.

La società gode di un posizionamento consolidato nell'economia regionale, forte di rapporti con clienti industriali di primario standing (aziende manifatturiere, spedizionieri, e altri terminalisti) ed elevate barriere all'ingresso che impediscono a potenziali porti competitor di aggredirne le quote di mercato. I traffici import/export sono caratterizzati da forte resilienza grazie al solido profilo economico-industriale della regione e alla presenza di tratte commerciali consolidate e protette rispetto alla recente volatilità generata dalle politiche tariffarie statunitensi. Inoltre, a partire dal 2024 le attività di Midsea si sono incanalate su un percorso di crescita grazie all'estensione del perimetro concessorio presso il porto di Monfalcone e il contestuale ottenimento dell'autorizzazione alla movimentazione dei rottami metallici necessari alla produzione di acciaio "green".

Il closing della transazione è avvenuto il 7 Maggio 2026, realizzatesi le condizioni sospensive concordate nel contratto di compravendita. Ai fini del *closing*, era stato effettuato un richiamo di €22,8m da destinarsi all'acquisto quote e pagamento dei costi di transazione, nonché alla corresponsione di una prima tranche degli *earn-out* concordati nel contratto di compravendita, in virtù degli obiettivi economico-finanziari conseguiti dalla società nel 2025.

A Febbraio 2026, il gruppo Be Renewables Holding S.r.l. - nell'ambito del finanziamento di lungo termine su base project financing con banco BPM il cui closing è stato perfezionato a marzo 2026 - ha acquisito le quote di minoranza dei veicoli titolari degli impianti in portafoglio detenute dal partner industriale Bluenergy.

La tabella seguente rappresenta l'insieme degli investimenti in partecipazioni non quotate, con indicazione dell'area geografica ove le partecipate concentrano la base operativa e il settore economico di appartenenza

Società Partecipata:	Controvalore investito	Area geografica	Settore	Controvalore 30/06/2026	% tot attivo
Prosit Farma S.p.A.	22.989.466	Italia	Infrastrutture Sociali	22.989.466	10,01%
BE Renewables Holding S.r.l.	6.810.000	Italia	Energia	6.810.000	2,97%
PO 86 Holding S.r.l.	9.134.871	Italia	Energia	9.134.871	3,98%
Fibraweb S.p.A.	24.045.720	Italia	Infrastrutture Digitali	24.045.720	10,47%
Igea 2 S.p.A.	17.165.583	Italia	Trasporti	17.165.583	7,48%
Academo S.r.l.	6.538.553	Italia	Infrastrutture Sociali	6.538.553	2,84%
San Carlo S.p.A.	29.072.652	Italia	Infrastrutture Sociali	29.072.652	12,66%
Green 2 S.p.A.	21.653.446	Italia	Energia	21.653.446	9,43%
Timavo Holding S.r.l.	22.800.000	Italia	Trasporti	22.800.000	9,93%
Totale partecipazioni	160.210.291			160.210.291	69,77%
Prestito Soci BE Renewables Holding S.r.l.	4.840.000			4.840.000	2,11%
Prestito Soci PO 86 Holding S.r.l.	25.500.000			25.500.000	11,11%
Prestito Soci BE Academo S.r.l.	28.020.000			28.020.000	12,20%
Totale investimenti	218.570.291			218.570.291	95,19%

EVENTI SUCCESSIVI AL 30/06/2026:

Il Fondo ha concluso anticipatamente il periodo di investimento al 30 giugno 2026, pertanto il Team di Investimento continua a monitorare opportunità per potenziali *add-on* alle piattaforme esistenti.

Torino, 22 luglio 2026

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2026

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2026		Situazione al 31/12/2025	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	160.210.291	69,77	135.090.291	66,12
Strumenti finanziari non quotati	160.210.291	69,77	135.090.291	66,12
A1. Partecipazioni di controllo	160.210.291	69,77	135.090.291	66,12
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
<i>B3.1 Altri immobili</i>				
<i>B3.2 Acconti</i>				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	58.360.000	25,42	58.360.000	28,56
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	58.360.000	25,42	58.360.000	28,56
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.702.767	0,74	1.452.385	0,71
F1. Liquidità disponibile	1.702.767	0,74	1.452.385	0,71
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	9.336.471	4,07	9.422.177	4,61
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	44.540	0,02		
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	9.291.931	4,05	9.422.177	4,61
TOTALE ATTIVITA'	229.609.529	100,00	204.324.853	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2026	Situazione al 31/12/2025
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI H1. Finanziamenti ipotecari H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate H3. Altri I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI L1. Proventi da distribuire L2. Altri debiti verso i partecipanti M. ALTRE PASSIVITA' M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati M2. Debiti di imposta M3. Ratei e risconti passivi M4. Altre		
	114.316	46.034
	44.751	36.516
	69.565	9.518
TOTALE PASSIVITA'	114.316	46.034
Valore Complessivo Netto del fondo <i>Classe A1</i> <i>Classe A2</i> <i>Classe B</i> <i>Classe C</i> <i>Classe E</i>	229.495.213 112.681.149 66.844.749 38.273.394 9.694.398 2.001.523	204.278.819 100.300.009 59.500.006 34.068.003 8.629.201 1.781.600
Numero delle quote in circolazione <i>Classe A1</i> <i>Classe A2</i> <i>Classe B</i> <i>Classe C</i> <i>Classe E</i>	30.041,000 14.750 8.750 5.010 1.269 262	30.041,000 14.750 8.750 5.010 1.269 262
Valore unitario delle quote <i>Classe A1</i> <i>Classe A2</i> <i>Classe B</i> <i>Classe C</i> <i>Classe E</i>	7.639,400 7.639,400 7.639,400 7.639,400 7.639,400	6.800,001 6.800,001 6.800,001 6.800,001 6.800,001

CONTROVALORE ANCORA DA RICHIAMARE:

Il controvalore complessivo degli impegni ancora da richiamare al 30/06/2026 ammonta a Euro **58.525.746**.

Il totale richiamato varia in funzione della classe di quote.

Di seguito il dettaglio:

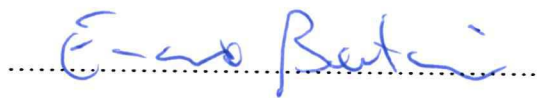
Classe	Ammontare sottoscritto	Ammontare richiamato
A1	147.500.000	118.005.485
A2	87.500.000	70.426.089
B	50.100.000	40.969.914
C	12.690.000	10.544.434
E	2.620.000	1.938.331
Totale	300.410.000	241.884.254

RIMBORSI:

Il Fondo nel corso del primo semestre 2026 non ha provveduto ad effettuare rimborsi.

Il presente documento consta di n. 13 pagine numerate dalla n. 2 alla n. 12

Ersel Asset Management S.G.R. S.p.A.



Direttore Generale – Enrico Bertoni