

Modello di informativa precontrattuale per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852

Si intende per **investimento sostenibile** un investimento in attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, a condizione che tale investimento non arrechi un danno significativo a nessun obiettivo ambientale o sociale e che l'impresa beneficiaria rispetti prassi di buona governance.

La **tassonomia dell'UE** è un sistema di classificazione istituito dal regolamento (UE) 2020/852, che stabilisce un elenco di **attività economiche ecosostenibili**. Tale regolamento non comprende un elenco di attività economiche socialmente sostenibili. Gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale potrebbero non risultare allineati alla tassonomia.

Gli **indicatori di sostenibilità** misurano le modalità con cui vengono soddisfatte le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

Nome del prodotto: *ERSEL REAL ESTATE FUND*

Identificativo della persona giuridica: 2138009Z1Q45K8COET42

Caratteristiche ambientali e/o sociali

Questo prodotto finanziario ha un obiettivo di investimento sostenibile?



Sì



No



Effettuerà una quota minima di **investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale** pari al(lo): ____%



in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE



in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE



Effettuerà una quota minima di **investimenti sostenibili con un obiettivo sociale** pari al(lo): ____%



Promuove caratteristiche ambientali/sociali (A/S) e, pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, avrà una quota minima del(lo) ____% di investimenti sostenibili



con un obiettivo ambientale in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE



con un obiettivo ambientale in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE



con un obiettivo sociale



Promuove caratteristiche A/S ma non effettuerà alcun investimento sostenibile



Quali caratteristiche ambientali e/o sociali sono promosse da questo prodotto finanziario?

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 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

I principali effetti negativi sono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.

● ***Quali indicatori di sostenibilità sono utilizzati per misurare il rispetto di ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse da questo prodotto finanziario?***

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 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.

● ***Quali sono gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario intende in parte realizzare e in che modo l'investimento sostenibile contribuisce a tali obiettivi?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

● ***In che modo gli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario intende in parte realizzare non arrecano un danno significativo a nessun obiettivo di investimento sostenibile sotto il profilo ambientale o sociale?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

— — *In che modo si è tenuto conto degli indicatori degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità?*

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

— — *In che modo gli investimenti sostenibili sono allineati con le linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e con i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani? Descrizione particolareggiata:*

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.

La tassonomia dell'UE stabilisce il principio "non arrecare un danno significativo", in base al quale gli investimenti allineati alla tassonomia non dovrebbero arrecare un danno significativo agli obiettivi della tassonomia dell'UE, ed è corredata di criteri specifici dell'Unione.

Il principio "non arrecare un danno significativo" si applica solo agli investimenti sottostanti il prodotto finanziario che tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti la parte restante del presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Nessun altro investimento sostenibile deve arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali o sociali.



Questo prodotto finanziario prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità?



Sì



No



Qual è la strategia di investimento seguita da questo prodotto finanziario?

Il Master Fund investe in immobili, o portafogli immobiliari, già edificati e a prevalente destinazione residenziale, direzionale o alberghiera, al fine di sottoporli a interventi di restauro, ristrutturazione (inclusa la demolizione e ricostruzione), riqualificazione e/o conversione a uso residenziale – anche mediante l'adozione di misure volte a limitare le esternalità ambientali negative – nonché in diritti reali su tali beni, inclusi quelli derivanti da concessioni. In particolare, il Master Fund intende promuovere la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico attraverso la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, caratterizzati da basse emissioni di combustibili fossili e gas serra (GHG), nonché attraverso la gestione attiva delle prestazioni ambientali degli edifici e la sensibilizzazione degli occupanti all'uso di fonti di energia rinnovabile (ad es. impianti fotovoltaici, illuminazione a LED, collettori termici, ecc.). Gli investimenti del Master Fund comprenderanno, tra l'altro, l'installazione e la manutenzione di dispositivi e impianti volti a incrementare l'efficienza energetica e, ove possibile, a consentire la produzione e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, nonché la misurazione, la regolazione e il controllo delle prestazioni energetiche degli edifici. Inoltre, il Master Fund intende effettuare investimenti in grado di generare un impatto positivo sia per il territorio che per gli utenti finali, promuovendo la mobilità sostenibile; ciò avverrà, ad esempio, attraverso l'installazione e la manutenzione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici presso gli edifici e le relative aree di parcheggio, incluse le postazioni per biciclette e/o monopattini elettrici.

La strategia di investimento guida le decisioni di investimento sulla base di fattori quali gli obiettivi di investimento e la tolleranza al rischio.

Le prassi di **buona governance** comprendono strutture di gestione solide, relazioni con il personale, remunerazione del personale e rispetto degli obblighi fiscali.

- **Quali sono gli elementi vincolanti della strategia di investimento utilizzati per selezionare gli investimenti al fine di rispettare ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse da questo prodotto finanziario?**

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 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.

● ***Qual è il tasso minimo impegnato per ridurre la portata degli investimenti considerati prima dell'applicazione di tale strategia di investimento?***

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario

● ***Qual è la politica per la valutazione delle prassi di buona governance delle imprese beneficiarie degli investimenti?***

La politica di investimento del Fondo prevede la possibilità per la SGR di investire le disponibilità del Fondo in partecipazioni nel capitale di società immobiliari e, in via residuale, di società aventi finalità strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Fondo medesimo. In relazione a tali ipotesi, la SGR valuterà le prassi di buona governance delle società, tramite la considerazione dei seguenti principali parametri:

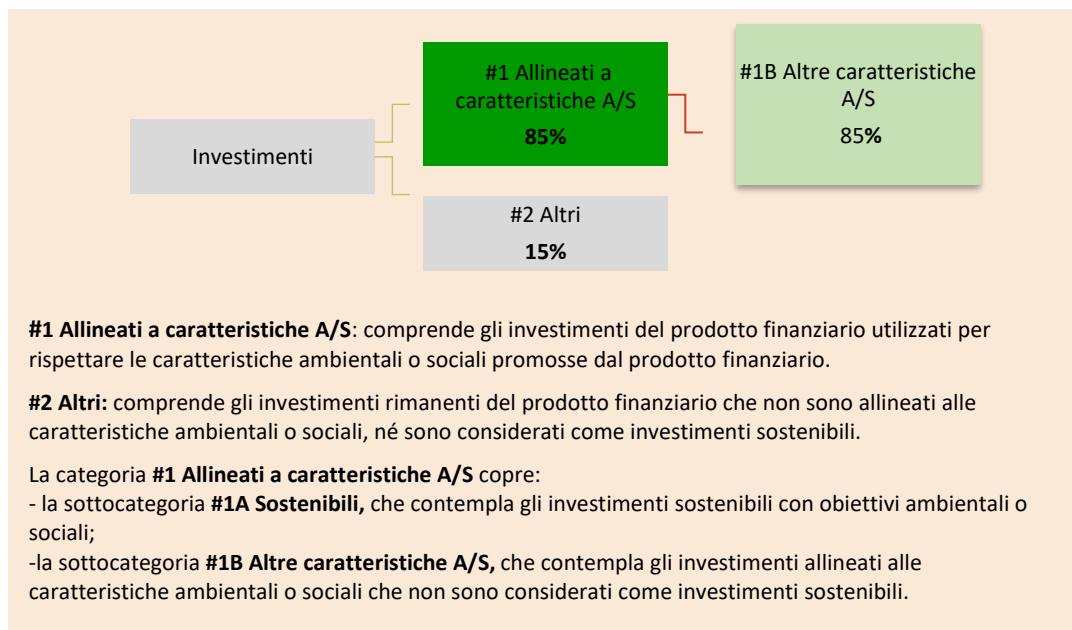
- presenza di solide strutture di gestione;
- qualità delle relazioni con il personale;
- gestione delle remunerazioni del personale;
- rispetto della normativa fiscale e regolarità dei relativi adempimenti;
- presenza di requisiti e abilitazioni necessarie all'esercizio dell'attività, ove applicabili;
- assenza di controversie legali su temi ambientali o legati alla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- politiche e presidi in materia di anticorruzione e anti-mafia;
- presenza di codici etici e/o di condotta (anche ai fini del D.Lgs. 231/2001)



Qual è l'allocazione degli attivi programmata per questo prodotto finanziario?

Il Comparto investirà in qualsiasi momento almeno l'85% del proprio patrimonio nel Fondo Master, al netto della liquidità e degli strumenti del mercato monetario.

Il Fondo Master investe il 100% del proprio portafoglio in attività immobiliari, garantendo la promozione di caratteristiche ambientali e sociali, pur non investendo in attività economiche che si qualificano come ecosostenibili ai sensi della tassonomia dell'UE o che abbiano un obiettivo sociale.



L'allocazione degli attivi descrive la quota di investimenti in attivi specifici.

Le attività allineate alla tassonomia sono espresso in percentuale di:

- **fatturato:** quota di entrata da attività verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti
- **spese in conto capitale (CapEx):** investimenti versi effettuati dalle imprese beneficiarie degli investimenti, ad es. per la transizione verso un'economia verde
- **spese operative (OpEx):** attività operative verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti

● **In che modo l'utilizzo di strumenti derivati rispetta le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



● **In quale misura minima gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale sono allineati alla tassonomia dell'UE?**

La proporzione prevista degli investimenti del Fondo allineati alla tassonomia dell'UE è dello 0%, come mostrato nel grafico sottostante

● **Il prodotto finanziario investe in attività connesse al gas fossile e/o all'energia nucleare che sono conformi alla tassonomia dell'UE¹?**

- ☐ Sì:
- ☐ Gas ☐ fossile ☐ Energia nucleare
- ☒ No

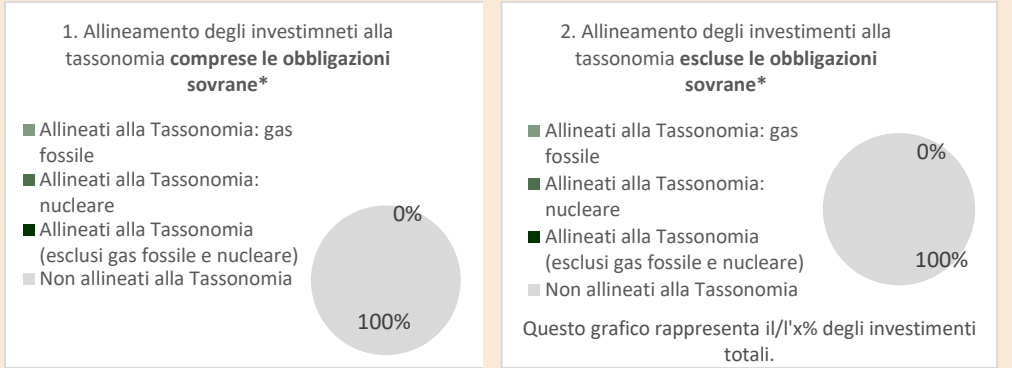
¹ Le attività connesse al gas fossile e/o all'energia nucleare saranno conformi alla tassonomia dell'UE solo se contribuiscono all'azione di contenimento dei cambiamenti climatici («mitigazione dei cambiamenti climatici») e non arrecano un danno significativo a nessuno degli obiettivi della tassonomia dell'UE — cfr. nota esplicativa sul margine sinistro. I criteri completi riguardanti le attività economiche connesse al gas fossile e all'energia nucleare che sono conformi alla tassonomia dell'UE sono stabiliti nel regolamento delegato (UE) 2022/1214 della Commissione.

Per conformarsi alla tassonomia dell'UE, i criteri per il **gas fossile** comprendono limitazioni delle emissioni di passaggio all'energia da fonti totalmente rinnovabili o ai combustibili a basse emissioni di carbonio entro la fine del 2035. Per l'**energia nucleare**, i criteri comprendono norme complete in materia di sicurezza e gestione dei rifiuti.

Le **attività abilitanti** consentono direttamente ad altre attività di apportare un contributo sostanziale a un obiettivo ambientale.

Le **attività di transizione** sono attività per le quali non sono ancora disponibili alternative a basse emissioni di carbonio e che presentano, tra gli altri, livelli di emissione di gas a effetto serra corrispondenti alla migliore prestazione.

I due grafici che seguono mostrano in verde la percentuale minima di investimenti allineati alla tassonomia dell'UE. Poiché non esiste una metodologia adeguata per determinare l'allineamento delle obbligazioni sovrane alla tassonomia, il primo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia in relazione a tutti gli investimenti del prodotto finanziario comprese le obbligazioni sovrane, mentre il secondo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia solo in relazione agli investimenti del prodotto finanziario diversi dalle obbligazioni sovrane*



* Ai fini dei grafici di cui sopra, per "obbligazioni sovrane" si intendono tutte le esposizioni sovrane.

● **Qual è la quota minima di investimenti in attività di transizione e abilitanti?**

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario



Qual è la quota minima di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale che non sono allineati alla tassonomia dell'UE?

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



Qual è la quota minima di investimenti socialmente sostenibili?

Questa sezione non risulta essere applicabile al prodotto finanziario.



Quali investimenti sono compresi nella categoria "#2 Altri", e qual è il loro scopo? Esistono garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?

In conformità alla politica di investimento del Comparto, gli investimenti inclusi nella categoria "#2 Altri" contribuiscono a una gestione efficiente del portafoglio del Comparto stesso. La categoria "#2 Altri" comprende investimenti del prodotto finanziario che non sono allineati a caratteristiche ambientali o sociali né si qualificano come investimenti sostenibili – includendo sia strumenti azionari che di debito – e che possono rappresentare fino al 15% del portafoglio di investimento del Comparto, al netto della liquidità e degli strumenti del mercato monetario. Per la categoria "#2 Altri" si applicano tutele minime in ambito sociale e ambientale, laddove siano disponibili dati sulla sostenibilità a livello aziendale. Le società devono rispettare i principi dell'UNGC o le Linee guida dell'OCSE per le imprese multinazionali e non devono essere coinvolte in controversie molto gravi relative a questioni ambientali, sociali o di governance, né in attività socialmente controverse.



È designato un indice specifico come indice di riferimento per determinare se questo prodotto finanziario è allineato alle caratteristiche ambientali e/o sociali che promuove?

Non è stato individuato alcun benchmark di riferimento per determinare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dal prodotto finanziario.



sono investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale che **non tengono conto dei criteri** per le attività economiche ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

- ***In che modo l'indice di riferimento è costantemente allineato a ciascuna delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario?***

Non applicabile

- ***In che modo è garantito l'allineamento su base continuativa della strategia di investimento alla metodologia dell'indice?***

Non applicabile

- ***Per quali aspetti l'indice designato differisce da un indice generale di mercato pertinente?***

Non applicabile

- ***Dove è reperibile la metodologia applicata per il calcolo dell'indice designato?***

Non applicabile



Dove è possibile reperire online maggiori informazioni specifiche sul prodotto?

Per il Comparto, ulteriori informazioni sono disponibili nella sezione denominata "RTS Disclaimers" del seguente sito web: www.ersel.it/en/ersel-group/sustainability. Per il Master Fund, ulteriori informazioni sono disponibili nella sezione denominata "Environmental, Social and Governance" del seguente sito web: <https://www.kervissgr.com/>

Gli **indici di riferimento** sono indici atti a misurare se il prodotto finanziario rispetti le caratteristiche ambientali o sociali che promuove.