

# **EQUITER INFRASTRUCTURE II**

FIA RISERVATO CHIUSO MOBILIARE

**RELAZIONE SEMESTRALE DI GESTIONE  
AL 30 GIUGNO 2024**

## **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.....	7
- Stato Patrimoniale .....	9

## **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 ESG, Fondersel Euro, Fondersel Short Term Asset, Fondersel Value Selection, Fondersel Orizzonte 25, Fondersel Orizzonte 26, Fondersel Orizzonte 27.
- 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: Ersel Investment Club (in liquidazione), Equiter Infrastructure II.
- Fondo di Fondi Speculativi (in liquidazione): Global Alpha Fund.

Gli organi sociali sono così composti:

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Guido Giubergia	Presidente
Giorgio Bensa	Consigliere Esecutivo
Alberto Pettiti	Consigliere Esecutivo
Dario Brandolini	Consigliere Esecutivo
Vera Palea	Consigliere Indipendente
Matteo Bozzalla Cassione	Consigliere Indipendente
Aldo Gallo	Consigliere Responsabile per l'Antiriciclaggio

### **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, Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Mobiliare Chiuso Riservato ad investitori professionali, è stato approvato dall'Organo Amministrativo di Ersel Asset Management SGR S.p.A. (GEFIA) che si è avvalso della procedura di approvazione in via generale prevista dalla Banca d'Italia in data 29 settembre 2020, successivamente modificato in data 25 novembre 2020, 27 ottobre 2021, 24 gennaio 2023, 24 aprile 2024 e da ultimo in data 26 giugno 2024.

Lo scopo del Fondo è l'incremento del valore del suo patrimonio, impiegato in investimenti di media e lunga durata, prevalentemente tramite l'investimento diretto o indiretto in società italiane inerenti il settore delle infrastrutture, con particolare riguardo all'impatto sui fattori di sostenibilità ambientale e sociale.

Il periodo di investimento del Fondo decorre dal Primo Closing, deliberato in data 08/03/2021, ed è pari a 5 anni salvo proroga di durata non inferiore ad 1 anno e in ogni caso fino a un massimo di 2 anni. 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 (Periodo di Grazia).

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 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 del Fondo, gli oneri di gestione e gli investimenti effettuati, la società di gestione, dalla nascita del fondo fino alla data del 30 giugno 2024, ha diramato in totale dodici richiami di capitali, provvedendo a richiamare complessivamente Euro 145.313.413.

In ordine all'attività svolta dal Fondo nel corso del primo semestre dell'anno 2024, si forniscono nel seguito i dettagli rilevanti:

- nel mese di aprile 2024, il Fondo ha completato l'investimento in *Academo S.r.l.*, la SPV incaricata di eseguire l'accordo di concessione siglato con l'Università degli Studi di Milano per la realizzazione del nuovo Campus Scientifico nell'area MIND (Milano Innovation District, nel contesto del più ampio progetto di recupero urbano dell'area di Milano Expo 2015) e la fornitura di alcuni servizi accessori per un periodo di 27 anni sulla base di uno schema di tipo PPP. Il Fondo ha investito €34,6m (€6,4m in equity e il restante tramite un finanziamento soci), venendo a detenere l'80% del capitale sociale della SPV. L'investimento è stato effettuato in partnership con *Lendlease* (17%), sviluppatore del progetto con il ruolo di project e asset manager, *Renco* e *Coopservice* (3% in aggregato), i partner industriali incaricati rispettivamente della costruzione e della gestione dei servizi (regolati da contratti EPC e O&M secondo uno schema di pass-through). La chiusura dell'operazione ha fatto seguito al perfezionamento della concessione di un project financing alla SPV da parte della Banca Europea per gli Investimenti (BEI) e della Cassa Depositi e Prestiti (CDP). I lavori di costruzione sono iniziati nel maggio 2024 e sono attualmente previsti per la fine del 2027;

- sempre nel mese di aprile 2024, il Fondo ha ulteriormente capitalizzato la società *BE Renewables Holding S.r.l.* per € 4,5m, al fine di procedere al closing dell'acquisizione di una quota dell'80% del capitale di *Trisol 16 S.r.l.*, la quale detiene tre progetti autorizzati in Sardegna, e di una quota dell'80% del capitale di *Trisol 11 S.r.l.*, la quale detiene un progetto autorizzato in Campania. Proseguono le attività finalizzate al finanziamento e alla realizzazione dei primi 16 MW di impianti.

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

<b>Società Partecipata:</b>	<b>Controvalore investito</b>	<b>Area geografica</b>	<b>Settore</b>	<b>Controvalore 30-06-2024</b>	<b>% tot attivo</b>
Prosit Farma S.p.A.	11.289.466	Italia	Infrastrutture Sociali	11.289.466	8,44%
BE Renewables Holding S.r.l.	4.510.000	Italia	Energia	4.510.000	3,37%
PO 86 Holding S.r.l.	9.134.871	Italia	Energia	9.134.871	6,83%
Fibraweb S.p.A.	24.045.720	Italia	Infrastrutture Digitali	24.045.720	17,99%
Igea 2 S.p.A.	17.552.196	Italia	Trasporti	14.680.516 <sup>1</sup>	10,98%
Academo S.r.l.	6.538.553	Italia	Infrastrutture Sociali	6.538.553	4,89%
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>73.070.806</b>			<b>70.199.125</b>	<b>52,51</b>
Prestito Soci BE Renewables Holding S.r.l.	4.840.000			4.840.000	3,62%
Prestito Soci PO 86 Holding S.r.l.	25.500.000			25.500.000	19,07%
Prestito Soci BE Academo S.r.l.	28.020.000			28.020.000	20,96%
<b>Totale investimenti</b>	<b>131.430.806</b>			<b>128.559.125</b>	<b>96,16</b>

**EVENTI SUCCESSIVI AL 30/06/2024:**

Il team dell'Advisor del Fondo continua a lavorare assiduamente all'analisi di varie opportunità di investimento. Con precipuo riferimento a due possibili target, ci si attende vi siano sviluppi significativi nel corso della seconda metà del 2024.

Torino, 23 luglio 2024

<sup>1</sup> Decrescita pari al rimborso di capitale (€2.871.680) effettuato dalla partecipata nel corso del secondo trimestre dell'anno 2024.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2024

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2024		Situazione al 31/12/2023	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>70.199.125</b>	<b>52,51</b>	<b>62.032.252</b>	<b>65,37</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	70.199.125	52,51	62.032.252	65,37
A1. Partecipazioni di controllo	70.199.125	52,51	62.032.252	65,37
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
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				
<b>C. CREDITI</b>	<b>58.360.000</b>	<b>43,65</b>	<b>30.340.000</b>	<b>31,97</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	58.360.000	43,65	30.340.000	31,97
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>4.620.673</b>	<b>3,46</b>	<b>1.229.845</b>	<b>1,30</b>
F1. Liquidità disponibile	4.620.673	3,46	1.229.845	1,30
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>514.943</b>	<b>0,38</b>	<b>1.293.115</b>	<b>1,36</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	41.505	0,03		
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	473.438	0,35	1.293.115	1,36
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>133.694.741</b>	<b>100,00</b>	<b>94.895.212</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2024</b>	<b>Situazione al 31/12/2023</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		<b>983.014</b>
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		983.014
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>184.303</b>	<b>110.304</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	28.467	23.744
M2. Debiti di imposta		
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	155.836	86.560
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>184.303</b>	<b>1.093.318</b>
<b>Valore Complessivo Netto del fondo</b>	<b>133.510.438</b>	<b>93.801.894</b>
<i>Classe A1</i>	<i>65.553.043</i>	<i>52.663.594</i>
<i>Classe A2</i>	<i>38.887.398</i>	<i>17.852.066</i>
<i>Classe B</i>	<i>22.265.813</i>	<i>17.887.770</i>
<i>Classe C</i>	<i>5.639.784</i>	<i>4.463.016</i>
<i>Classe E</i>	<i>1.164.400</i>	<i>935.448</i>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>30.041,000</b>	<b>26.272,000</b>
<i>Classe A1</i>	<i>14.750</i>	<i>14.750</i>
<i>Classe A2</i>	<i>8.750</i>	<i>5.000</i>
<i>Classe B</i>	<i>5.010</i>	<i>5.010</i>
<i>Classe C</i>	<i>1.269</i>	<i>1.250</i>
<b>Valore unitario delle quote</b>		
<i>Classe A1</i>	<i>4.444,274</i>	<i>3.570,413</i>
<i>Classe A2</i>	<i>4.444,274</i>	<i>3.570,413</i>
<i>Classe B</i>	<i>4.444,274</i>	<i>3.570,413</i>
<i>Classe C</i>	<i>4.444,274</i>	<i>3.570,413</i>
<i>Classe A1</i>	<i>4.444,274</i>	<i>3.570,413</i>

**CONTROVALORE ANCORA DA RICHIAMARE:**

Il controvalore complessivo degli impegni ancora da richiamare al 30/06/2024 ammonta a Euro 155.096.588.

Il totale richiamato varia in funzione della classe di quote.

Di seguito il dettaglio:

<b>Classe</b>	<b>Ammontare sottoscritto</b>	<b>Ammontare richiamato</b>
A1	147.500.000	70.875.645
A2	87.500.000	42.302.678
B	50.100.000	24.631.021
C	12.690.000	6.346.065
E	2.620.000	1.158.005
<b>Totale</b>	<b>300.410.000</b>	<b>145.313.413</b>

**RIMBORSI:**

Il Fondo non ha provveduto ad effettuare rimborsi.