

Allegato B - Contenuti Minimi della Proposta di Investimento

Di seguito un'indicazione esemplificativa dei Contenuti Minimi della Proposta di Investimento, distinti in quattro macrocategorie: Profilo SGR proponente, Profilo OICR Gestito, Profilo Iniziativa Immobiliare – da replicare per ogni iniziativa prevista nel portafoglio dell'OICR, Profilo ESG (a cui si rimanda al Sub Allegato B.1). Si fornisce altresì l'Indice dell'Information Memorandum della Proposta di Investimento per la condivisione di tali informazioni.

Profilo SGR proponente

	Aspetti principali	Descrizione
1)	PROFILO SOCIETARIO	
2	Asset Under Management (con focus sul patrimonio gestito nel segmento hospitality)	Indicazione della massa gestita in €/mln e del numero di fondi gestiti dalla SGR, con particolare specifica rispetto l'AUM nel settore Hospitality
3	Presenza di consiglieri indipendenti (garanzia su conflitti di interesse a tutela degli investitori)	Indicazione dei consiglieri della SGR con evidenza dei consiglieri indipendenti
4	Internalizzazione presidi per gli investitori Risk, Compliance, Internal Audit (Modello organizzativo e manageriale)	Indicazione della struttura organizzativa della SGR
2)	TRACK RECORD	
5	Esperienza significativa in progetti di hospitality, rigenerazione urbana, value-add, progetti simili all'iniziativa immobiliare proposta	Evidenza del numero e della dimensione degli interventi realizzati dai fondi gestiti dalla SGR e descrizione sintetica delle principali operazioni
3)	TEAM OPERATIVO	
6	Team di <i>scouting and acquisition</i> operante in connessione con il <i>fund management</i> , in grado di reperire velocemente opportunità di investimento diversificate per localizzazione ed asset class	Evidenza della struttura gestionale e di investimento della SGR
7	Presenza di un team di <i>Project Management</i> e di gestione degli Sviluppo Immobiliari	Evidenza (se esistente) della struttura di project management a supporto dei fondi gestiti (si veda il punto 4). In caso contrario fornire evidenza dei principali termini e condizioni dei contratti di affidamento di incarico di project management
4)	STRUTTURAZIONE FINANZIARIA	
8	Capacità di coinvolgimento degli investitori istituzionali	Track record sulla capacità di fund raising con focus su stakeholders territoriali
9	Capacità di strutturazione dei finanziamenti bancari e strumenti finanziari innovativi	Track record sulla capacità di negoziazione e strutturazione di finanziamenti bancari complessi
10	Capacità di attrazione di contributi pubblici/risorse comunitarie	Track record sulla strutturazione di operazioni aggiudicatarie di contributi pubblici (ivi incluse risorse finanziarie di matrice comunitaria)
5)	PROCEDURE GESTIONALI E MONITORING	
11	Procedure selezione/affidamento appalti/selezione incarichi professionali progettazione/Property/Facility/Manutenzioni ordinarie e straordinarie	Rappresentazione dei principali contenuti delle procedure evidenziando i mitigant dei principali rischi di gestione/sviluppo/selezione dei fornitori
12	Reportistica periodica in ogni fase dell'investimento (acquisizione, sviluppo, assegnazione, gestione, ESG, dismissione)	Indicazione delle aree di rendicontazione e rappresentare i principali contenuti dei report

Profilo OICR Gestito

Aspetti principali		Descrizione
1)	PROFILO SOCIETARIO	
1	Strategia di investimento dell'OICR Gestito	<i>Si vedano i 'Requisiti di sbarramento'</i>
2	Durata dell'OICR	<i>Si vedano i 'Requisiti di sbarramento'</i>
3	Rendimento target - sostenibilità dell'operazione	<i>Si vedano i 'Requisiti di sbarramento'</i>
4	Risorse a complemento dell'equity FNT	<i>L'ammontare di equity raccolto/da raccogliere da ciascun OICR Gestito da sottoscrittori terzi deve essere superiore all'equity di FNT – si vedano i 'Requisiti di sbarramento'. Si chiarisce che le sottoscrizioni sotto forma di conferimenti di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari o forme di conferimento diverso dall'equity non concorrono alle risorse a complemento dell'equity FNT.</i>
5	Dimensione minima del patrimonio	<i>Si vedano i 'Requisiti di sbarramento'</i>
2)	SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA	<i>Oltre al Business plan dell'OICR Gestito (Conto Economico, Stato Patrimoniale e Cash Flow con evidenza della "waterfall" dei pagamenti dell'equity) si dovrà dare evidenza:</i>
6	Se esistenti o previsti, i finanziamenti bancari devono essere sostenibili	<i>Il finanziamento deve essere sostenibile rispetto alla singola iniziativa al quale è allocato</i>
7	Risorse complementari al FNT	<i>Evidenza della natura delle risorse a complemento dell'investimento del FNT nell'OICR Gestito con descrizione sintetica dei sottoscrittori, della tipologia di investitori a cui è rivolto il piano di fund raising e del grado di commitment per le risorse raccolte/da raccogliere.</i>
a.	ammontare risorse a complemento	
b.	presenza di risorse già sottoscritte	
c.	grado di commitment a complemento (se risorse non sottoscritte)	
d.	tipologia di investitori terzi	
e.	presenza di eventuale equity postergato al FNT	
8	Regime commissionale dell'OICR (in valore assoluto e percentuale sull'investimento totale)	<i>Rappresentazione della struttura commissionale prevista nel business plan dell'OICR Gestito in coerenza con la tipologia di investimento immobiliare e con il rendimento delle asset class che costituiscono l'investimento tipico dei fondi</i>
9	Tempistica di deployment delle risorse FNT	<i>Evidenza delle tempistiche di richiamo delle sottoscrizioni del FNT</i>
3)	FUND MANAGER E DIVERSIFICAZIONE	
10	Referente identificato ("Fund Manager") con adeguata esperienza	<i>Indicazione del Fund Manager dedicato all'OICR Gestito se identificato con evidenza di un CV da cui si evinca l'esperienza nel settore di riferimento</i>
11	Diversificazione a livello di portafoglio	<i>Breakdown del portafoglio a livello territoriale sia a livello di risorse finanziarie che di strutture/camere/posti letto. L'obiettivo a livello di FNT è di garantire la più ampia diffusione degli investimenti sul territorio nazionale.</i>
4)	PRESIDI DI GOVERNANCE E MONITORAGGIO	
12	Adeguatezza rappresentanza del FNT in termini di governance e/o del processo di monitoraggio	<i>Rappresentazione sintetica delle linee guida del regolamento di gestione dell'OICR Gestito con evidenza dei seguenti capitoli principali: a) scopo e oggetto dell'OICR; b) Comitato consultivo (funzionamento e ipotesi di composizione); c) Assemblea dei</i>
a.	Comitato consultivo	
b.	Assemblea dei Partecipanti	

13	Ulteriori presidi a protezione del FNT e/o del processo di monitoraggio	<i>partecipanti (funzionamento e quorum); d) Classi di quote; d) Proventi, rimborsi di capitale e liquidazione. Rappresentare i presidi attivabili dal FNT rispetto alla rispettiva quota di partecipazione.</i>
----	---	--

Profilo Iniziativa Immobiliare

Aspetti principali		Descrizione
1)	GRADO DI CONCRETEZZA	
1	Tipologia di intervento	<i>Descrizione del progetto</i>
2	Gestore (se individuato, presenza di eventuali Term Sheet e/o Eventuali Contratti)	<i>Evidenza del gestore (se) individuato</i>
3	Valutazione tecnico-amministrativa (urbanistico-edilizia e ambientale) da cui emergano l'inesistenza di criticità in relazione al trasferimento del bene e al rilascio dei titoli abilitativi necessari all'effettuazione dell'intervento:	<i>A seconda del grado di approfondimento a disposizione rappresentare quanto richiesto dando evidenza delle tempistiche derivanti dall'iter urbanistico amministrativo/ambientale e da eventuali ulteriori adempimenti inerenti all'acquisto dell'iniziativa (allegare cronoprogramma)</i>
a.	Status urbanistico amministrativo	
b.	Adempimenti di terzi (trattativa privata, procedura concorsuale, adempimenti pubblici etc)	
c.	Eventuali criticità ambientali	
4	Soggetto developer di adeguato individuato	<i>Se individuato darne rappresentazione</i>
5	Presenza di due diligence (sullo stato ambientale del sito, stato conservativo, stato urbanistico-amministrativo)	<i>Se disponibili dare evidenza dei contenuti e delle risultanze principali</i>
2)	PROFILO RISCHIO RENDIMENTO	
6	Sostenibilità economico - finanziaria dell'iniziativa:	<i>A supporto delle assumptions immobiliari previste a business plan dare evidenza del Quadro Tecnico Economico di ogni iniziativa, se disponibili fornire le analisi a supporto dei costi di sviluppo, del calcolo delle superfici commerciali e i contenuti di massima del progetto elaborato alla data della presentazione della proposta</i>
a.	Presenza di documentazione a supporto dei costi di sviluppo dell'intervento (studio di fattibilità)	
b.	Stato di avanzamento della progettazione dell'intervento	
c.	Rendimento dell'iniziativa rispetto al rendimento target dell'OICR	<i>Per le iniziative individuate il rendimento deve essere preferibilmente in linea con il rendimento target dell'OICR Gestito.</i>
4)	ANALISI DEL MERCATO TURISTICO-RICETTIVO	
7	Analisi del mercato turistico (domanda e offerta) rispetto al prodotto di riferimento	<i>Allegare le analisi effettuate</i>
8	Eventuali ulteriori analisi e approfondimenti necessari per un comfort sull'operazione (ad es. IBR, valutazioni/perizie, altre analisi)	

Profilo ESG

Aspetti principali		Descrizione
1)	QUESTIONARIO ESG	<i>Allegato B.1</i>

Indice Information Memorandum della Proposta di Investimento

- EXECUTIVE SUMMARY
- INQUADRAMENTO DELLA SGR PROPONENTE
 - ✓ Descrizione generale (composizione azionariato, fondi gestiti etc)
 - ✓ Track record (con dettaglio sulle operazioni di sviluppo e tipologia asset class, con focus su quelle turistico-ricettive)
 - ✓ Policy ESG
- DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI INVESTIMENTO E DELL'OICR GESTITO
 - ✓ Genesi della proposta e della strategia di investimento
 - ✓ Team di gestione dell'OICR
 - ✓ I partner del progetto (developer, gestori, etc)
 - ✓ Piano di *fund raising* e sottoscrittori
 - ✓ Pipeline di investimento e cronoprogramma (i.e. iter urbanistici, fase di sviluppo, gestione, dismissione)
 - ✓ Modalità gestione delle attività di sviluppo e di monitoraggio
 - ✓ Inquadramento del progetto turistico-ricettivo
 - ✓ Inquadramento del/i soggetto/i gestore/i (se individuati e descrizione contenuti di *Term Sheet* ove presenti)
- LINEE GUIDA DEL REGOLAMENTO DI GESTIONE
 - ✓ Scopo e oggetto dell'OICR
 - ✓ Durata dell'OICR
 - ✓ Patrimonio minimo
 - ✓ Classi di quote e rendimento target
 - ✓ Distribuzione proventi e rimborsi di capitale
 - ✓ Liquidazione dell'OICR
 - ✓ Regime commissionale
 - ✓ Ricorso alla leva
 - ✓ Governance dell'OICR (i.e. Comitato Consultivo, Assemblea dei partecipanti, quorum e funzionamento)
 - ✓ Disciplina tematiche ESG
- LA STRUTTURA FINANZIARIA DELLA PROPOSTA DI INVESTIMENTO
 - ✓ Principali ipotesi del Business Plan e profilo fiscale
 - ✓ Conto Economico, Cash Flow e stato patrimoniale dell'OICR
 - ✓ Modalità di "exit"
 - ✓ Struttura delle fonti di finanziamento dell'OICR e relativa remunerazione
 - ✓ Contributi pubblici (se presenti)
 - ✓ Investimento FNT e rendimento
 - ✓ Analisi per scenari alternativi e analisi di sensibilità del rendimento per il FNT e gli altri sottoscrittori
- LE INIZIATIVE IMMOBILIARI (contenuti da replicare per ogni singola iniziativa)
 - ✓ Inquadramento e descrizione
 - ✓ Struttura dell'operazione
 - ✓ Iter urbanistico e tempistiche (se applicabile)
 - ✓ QTE di dettaglio dell'iniziativa (se applicabile)
 - ✓ Analisi di mercato e benchmark (costi e ricavi)
 - ✓ Analisi e sostenibilità dei principali termini e condizioni del *Term Sheet* con il soggetto gestore