

ALLEGATO C – CRITERI DI INVESTIMENTO DEL FNT

Premesso quanto riportato in merito alla politica di investimento del FNT nel punto 3 dell'Avviso, le Proposte di Investimento che avranno superato i Requisiti di Sbarramento saranno oggetto di valutazione da parte di CDP RA SGR sulla base dei seguenti elementi:

- 1) Caratteristiche della/e iniziativa/e immobiliare/i proposta/e:
 - ubicazione sul territorio nazionale (Nord, Centro, Sud e Isole);
 - tipologia di ricettività (ad es. hotel, villaggi turistici, *staff house*, hotel ibridi, ostello 2.0, strutture *open air* etc).

- 2) Rendimento atteso dell'OICR Gestito, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- i dati di business plan disponibili;
- i flussi di cassa storici ed attesi dell'OICR Gestito.

A tal proposito, si condivide la curva inflattiva da adottare all'interno del business plan: anno 2026: 1,4%, anno 2027: 1,6%, anno 2028: 1,9%, dall'anno 2029: 2,0%.

- 3) Sostenibilità economico-finanziaria dell'attività dell'OICR Gestito o previsione di presidi idonei ad assicurare tale requisito, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- dati di business plan disponibili;
- i piani di investimento, disinvestimento, valorizzazioni annuali; i flussi di cassa storici ed attesi dell'OICR Gestito;
- la sostenibilità di *stress-test* e di scenari pessimistici (*worst case*) applicati al business plan dell'OICR Gestito;
- le modalità e le tempistiche di *exit* dagli investimenti effettuati;
- gli eventuali impegni di finanziamento o patrimonializzazione da parte di soggetti terzi, soci, finalizzati a supportare la sostenibilità economico-finanziaria dell'attività o il piano degli investimenti.

Inoltre, sarà valutato:

- il livello delle *management fees*, al fine di verificare che le stesse siano allineate ai benchmark noti a CDP RA SGR ed in funzione delle attività previste dalla SGR Target;
- la misura della distribuzione dei proventi realizzati dall'OICR Gestito.

- 4) Fermi i requisiti di onorabilità e di professionalità previsti dalla normativa vigente dei promotori e delle società di gestione, sarà valutata l'esperienza nel settore dell'hospitality e/o in progetti similari all'iniziativa immobiliare proposta dei soggetti cui è delegata la gestione degli investimenti, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Asset Under Management con focus sul patrimonio gestito nel segmento *hospitality*;

- Referente identificato ("*Fund Manager*") con adeguata esperienza.
- 5) Panoramica delle principali funzioni di controllo (Risk Management, Compliance, Internal Audit), dei relativi processi di reporting, con riferimento anche ad eventuali modalità di esternalizzazione di tali funzioni.
- 6) Presenza di regole di governo dell'OICR Gestito, tali da consentire al FNT di monitorare costantemente l'attività nonché di partecipare al processo decisionale previsto dalle procedure di investimento, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- l'adeguata rappresentanza di FNT nell'ambito degli organi dell'OICR Gestito incaricati di adottare o monitorare – a seconda della governance dell'iniziativa – le decisioni attuative della politica di investimento;
 - la previsione di adeguati presidi a protezione del FNT in caso di mancato coinvolgimento dello stesso nelle procedure di investimento e/o nel processo di monitoraggio.
- 7) Efficacia della strategia, adottata dall'OICR Gestito, relativamente al mercato turistico ricettivo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- l'analisi del mercato turistico ricettivo di riferimento, su cui va ad inserirsi l'iniziativa, misurando tra l'altro: a) indicatori di performance tipici del settore alberghiero; b) disallineamento domanda/offerta e flussi turistici locali; c) tempi di ultimazione delle operazioni di sviluppo; e d) canoni di locazione e prezzi di vendita;
 - le specificità del mercato ricettivo del territorio interessato dall'iniziativa, e la relativa possibile evoluzione;
 - la collocazione geografica dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano o sub-urbano di riferimento, anche in relazione ai servizi accessori previsti dall'intervento o connessi allo stesso (e.g. opere di urbanizzazione, bonifica e valorizzazione delle aree interessate).
- 8) Adozione di un processo di investimento dell'OICR Gestito che minimizzi il rischio di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, tenuto conto anche del relativo percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- l'adozione di presidi (es. intervento, a vari livelli, del risk management nel processo di investimento dell'OICR Gestito) al fine di minimizzare predetti rischi. In particolare, dovranno essere previste modalità di modulazione dell'investimento da sostenere con riferimento all'effettivo avanzamento dei programmi costruttivi evitando eccessive esposizioni qualora si manifestassero impedimenti amministrativi o difficoltà esecutive nella realizzazione degli interventi proposti;
 - le procedure di appalto, la selezione dei consulenti, dei fornitori e dei gestori;
 - l'attuazione e monitoraggio delle procedure relative ai conflitti di interesse eventualmente esistenti nell'ambito delle fasi di affidamento di incarichi di progettazione o consulenza, ovvero di appalti;
 - l'adozione di presidi per la gestione e il coordinamento generale delle commesse con team adeguati alle fasi di Processo di Sviluppo in termini di numero e competenze, mediante il controllo del budget del fondo, le verifiche di scostamenti con i consuntivi, la gestione dei fornitori, la gestione dei pagamenti;
 - il rispetto della normativa vigente in termini di sicurezza dei cantieri, di normativa edilizia ed ambientale (titoli autorizzativi, procedure di bonifica e smaltimento rifiuti, ecc.), e della disciplina antimafia e

antiriciclaggio.

- 9) Adozione di una politica di investimento responsabile che prevede l'integrazione dei principi ESG (Environmental, Social, Governance) e della Sostenibilità nella governance, nei processi decisionali e nell'attività di business, verificando, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- l'integrazione dei fattori ESG nelle strategie di governo e di investimento della SGR proponente, attraverso una specifica ed approfondita due diligence ESG;
 - la partecipazione ad assessment internazionali legati alla sostenibilità (i.e. GRESB) e l'adesione agli UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment);
 - la definizione di soluzioni progettuali degli interventi che favoriscano il contenimento e riutilizzo delle risorse in ottica di economia circolare, la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica, l'innovazione tecnologica e digitale;
 - la definizione e il monitoraggio di indicatori che misurino l'impatto sull'ambiente (e.g. la riduzione del consumo di risorse, l'attenzione al cambiamento climatico, ecc.), l'impatto sociale (e.g. servizi per la comunità, parità di genere, ecc.), l'impatto sulla governance (e.g. principi etici, trasparenza, ecc);
 - l'impegno al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite per lo sviluppo sostenibile (SDGs, Sustainable Development Goals).