

CDP Real Asset SGR – Società per Azioni

AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA SELEZIONE DI ORGANISMI DI INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL RISPARMIO (OICR) DEDICATI ALLA REALIZZAZIONE DI INIZIATIVE IMMOBILIARI TURISTICO-RICETTIVE SUL TERRITORIO NAZIONALE DA ATTUARE NELL'AMBITO DEL FONDO NAZIONALE DEL TURISMO

PREMESSA

CDP Real Asset SGR S.p.A. ("CDP RA SGR"), società soggetta all'attività di Direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ("Gruppo CDP"), è la società di gestione (SGR) di un fondo comune di investimento alternativo (FIA) immobiliare multicomparto di tipo chiuso denominato Fondo Nazionale del Turismo ("FNT").

La politica di investimento del FNT ha l'obiettivo di mobilitare risorse finanziarie di mercato, anche con il coinvolgimento di investitori terzi, a sostegno del settore turistico, *inter alia*, attraverso il supporto alla crescita delle aziende alberghiere, la riqualificazione delle strutture ricettive e favorendo la separazione tra la proprietà dell'immobile e l'attività di gestione.

Per il perseguimento dei predetti obiettivi, CDP RA SGR intende promuovere iniziative in partnership con primari investitori nazionali e internazionali, interessati a contribuire al progetto a sostegno del settore turistico che si intende realizzare.

Il FNT ha l'obiettivo di sottoscrivere e/o acquisire partecipazioni in OICR che investono in beni immobili localizzati nel territorio nazionale aventi le seguenti destinazioni (o da destinare a tale uso): (i) turistica, ricettiva, turistico-ricreativa; (ii) residenziale con finalità di "serviced apartment", e/o di staff housing, per la fruizione di alloggi da parte dei lavoratori del comparto turistico-ricettivo; (iii) commerciale o terziaria, o da destinare a tale uso, in via complementare e sussidiaria rispetto alle destinazioni sopra indicate.

1) OGGETTO DELLA PROCEDURA DI SELEZIONE

Con riferimento a quanto richiamato alle Premesse, CDP RA SGR, al fine di favorire l'intervento di altri operatori di mercato, in un'ottica di addizionalità e di attrazione di risorse di altri investitori istituzionali, intende svolgere una procedura di selezione (la "**Procedura**") nelle forme e secondo le modalità descritte nel presente avviso (l'"**Avviso**"), con l'obiettivo di raccogliere proposte di investimento (le "**Proposte di Investimento**" e, singolarmente, la "**Proposta di Investimento**"), in OICR ("**OICR Gestiti**" e, singolarmente, "**OICR Gestito**"), già costituiti o da costituire, coerenti con quanto meglio dettagliato al

successivo punto 3, da parte di società di gestione del risparmio che abbiano i requisiti indicati al punto 2 (**“SGR Target”**).

Il FNT investirà fino ad un importo massimo ad oggi stimato in 250 milioni di euro (**“Ammontare Disponibile”**), in operazioni di co-investimento con investitori terzi, attraverso la sottoscrizione di una quota non superiore al 50% (cinquanta per cento) dell’ammontare di sottoscrizioni in denaro complessivamente raccolte da ciascun OICR Gestito. L’Ammontare Disponibile potrà subire incrementi in relazione a eventuali ulteriori disponibilità di risorse finanziarie che dovessero essere messe a disposizione dai sottoscrittori di FNT. A maggior chiarimento, si precisa che non concorrono al totale delle sottoscrizioni in denaro e quindi alla definizione del limite massimo di sottoscrizione da parte di FNT tutte quelle operate sotto forma di conferimenti di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari o altre forme di conferimento.

Tali operazioni di co-investimento dovranno prevedere adeguati presidi di governance e meccanismi di protezione dei rendimenti in ragione del valore degli investimenti del FNT.

La quota di Ammontare Disponibile – eventualmente incrementata secondo quanto indicato al paragrafo precedente - eventualmente non allocata sulle Proposte di Investimento pervenute a seguito della pubblicazione del presente Avviso e non investita da parte del FNT a valle della successiva attività istruttoria e della delibera degli organi competenti, potrà essere oggetto di nuovi avvisi per la raccolta di manifestazioni di interesse rivolti al mercato da parte di CDP RA SGR fino ad esaurimento delle risorse disponibili.

La Procedura si svolgerà tramite piattaforma IT avente le caratteristiche meglio descritte al successivo punto 6.

2) REQUISITI DI IDONEITA’

I soggetti idonei a presentare le proposte di investimento sono le società di gestione collettiva del risparmio iscritte all’albo delle SGR ex art. 35 TUF, sezione gestori di FIA (**“SGR Target”**).

Le SGR Target devono essere in possesso dei Requisiti di Idoneità richiesti dalle norme che regolano l’attività di CDP RA SGR in quanto società di gestione del risparmio: a tal fine dovranno produrre il documento denominato “Know Your Customer” e rendere la “Dichiarazione Conflitti” allegati al presente Avviso (Allegato A.1, Allegato A.2).

3) CARATTERISTICHE E CONTENUTI DELLE PROPOSTE DI INVESTIMENTO

La Proposta di Investimento dovrà fornire una descrizione della SGR Target, dell’OICR Gestito, dell’iniziativa immobiliare o del portafoglio di iniziative immobiliari e degli aspetti ESG, secondo quanto meglio dettagliato nell’Allegato B denominato *“Contenuti minimi della Proposta di Investimento”*.

La Proposta di Investimento dovrà riguardare OICR Gestiti che prevedano una o più iniziative immobiliari compatibili con la politica di investimento del FNT e pertanto riconducibile ad almeno una delle seguenti tipologie:

- i. immobili pubblici o di provenienza pubblica, di proprietà dello Stato o di enti pubblici o di società controllate dallo Stato o da enti pubblici, da adibire a strutture ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere), anche previa trasformazione e riqualificazione;
- ii. immobili provenienti da privati con la finalità di favorire la valorizzazione e la gestione del patrimonio turistico-ricettivo italiano, anche mediante lo scorporo della proprietà immobiliare dalla gestione (cd. operazioni *sales & lease-back*);
- iii. immobili provenienti da privati che contribuiscono all'incremento dell'offerta turistica italiana, sia in termini quantitativi che qualitativi, e/o alla crescita dei gestori operanti in Italia, quali, tra l'altro:
 - immobili ad uso ricettivo inseriti nell'ambito di procedure concorsuali o appartenenti a gruppi o società in difficoltà finanziarie, al fine di evitarne l'uscita dal mercato con conseguenti ricadute negative sull'offerta turistica o sull'occupazione o sull'indotto;
 - immobili da locare a gestori per favorirne la crescita dimensionale, in termini di numero di strutture gestite, e la competitività;
 - immobili ad uso ricettivo che presentino caratteristiche di unicità, attrattività e/o rilevanza territoriale, anche eventualmente in ragione dell'ubicazione geografica;
 - immobili ad uso ricettivo da ristrutturare, con miglioramento della quantità e della qualità dei servizi offerti (e.g., incremento del numero di camere, upgrade della struttura a una categoria superiore), con particolare riguardo ad aree turisticamente meno sviluppate e con un potenziale inespresso (e.g., le regioni del meridione d'Italia);
 - terreni cd. *Greenfield*, procedendo alla successiva edificazione, ovvero in immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere, fermo restando che: (i) il diritto di edificare o di ristrutturare/restaurare/manutenere dovrà essere già stato assentito in virtù di provvedimenti amministrativi definitivi idonei ai sensi della normativa applicabile prima dell'esecuzione dell'investimento; (ii) dovranno essere sottoscritti contratti di fornitura e/o di appalto con primarie imprese di costruzioni, general contractors, fornitori di servizi, ecc. aventi ad oggetto il risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro, ovvero l'edificazione degli edifici.

In aggiunta a quanto precede, si specifica che possono formare oggetto della Proposta di investimento operazioni aventi ad oggetto nuove forme di ricettività (quali ad esempio hotel ibridi, ostello 2.0) e strutture *open air* (turismo all'aria aperta).

Resta inteso che ciascuna SGR Target potrà proporre anche più Proposte di Investimento che verranno valutate secondo quanto previsto al successivo punto 5.

4) REQUISITI DI SBARRAMENTO

A seguito della ricezione delle Proposte di Investimento e fermo restando il rispetto dei Requisiti di Idoneità in capo alle SGR Target (definiti al punto 2), CDP RA SGR procederà ad una valutazione ("**Valutazione**

Requisiti di Sbarramento) dei seguenti requisiti (**“Requisiti di Sbarramento”**), in mancanza dei quali le stesse non verranno prese in considerazione e verranno pertanto escluse dalla presente Procedura:

Con riferimento alle SGR Target:

- a) **patrimonio in gestione minimo (AUM): maggiore o uguale a € 300 milioni;**
- b) **approccio agli investimenti sostenibili secondo la normativa in materia ESG (requisiti di sbarramento segnalati all'interno dell'Allegato B.1).**

Con riferimento all'OICR Gestito:

- c) **compatibilità della strategia di investimento dell'OICR Gestito con la politica di investimento del FNT**, meglio specificata al precedente punto 3;
- d) **durata dell'OICR Gestito**: minore o uguale a 20 anni, e comunque non eccedente la durata del FNT (2046);
- e) **rendimento *unlevered* a vita intera dell'OICR Gestito**: il rendimento a vita intera dell'OICR Gestito deve essere almeno pari al 7%;
- f) **dimensione minima dell'OICR Gestito**: ammontare minimo del patrimonio pari a € 80 milioni;
- g) **quota di partecipazione del FNT nell'OICR Gestito**: quota di partecipazione in nessun caso superiore al 50% (cinquanta per cento) dell'ammontare di sottoscrizioni in denaro complessivamente raccolte/da raccogliere da ciascun OICR Gestito;
- h) **adeguata presenza di regole di governo dell'OICR Gestito** tali da consentire al FNT di presidiare e monitorare costantemente l'attività di investimento;
- i) **l'OICR potrà – direttamente o anche tramite Società dallo stesso partecipate/controllate - richiedere, detenere o acquistare le aziende, autorizzazioni e licenze commerciali utili e necessarie al funzionamento del proprio portafoglio immobiliare, comunque con esclusione dell'assunzione diretta del rischio imprenditoriale e della gestione in proprio delle aziende turistico ricettive**. In tal senso, quindi, ferma la massimizzazione dei propri investimenti, l'OICR o la Società partecipata/controllata dovrà stipulare specifici contratti (anche nella forma di accordi quadro in relazione a più strutture) di locazione, affitto di azienda o altri contratti anche atipici aventi analoghi effetti sostanziali di traslazione del rischio imprenditoriale di natura industriale o commerciale con uno o più terzi soggetti gestori professionali.

5) PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INVESTIMENTO

Le Proposte di Investimento che avranno superato i Requisiti di Sbarramento di cui al precedente punto 4 saranno oggetto di valutazione da parte di CDP RA SGR, sulla base di quanto meglio precisato nell'Allegato C “Criteri di Investimento del FNT”, al fine di individuare le Proposte di Investimento (**“Lista dei Potenziali Investimenti”**) e, ciascuno, **“Potenziale Investimento”**) che potranno essere oggetto di successiva istruttoria di investimento da parte di CDP RA SGR per conto del FNT.

Ai fini di una completa ed esaustiva valutazione delle Proposte di Investimento presentate, CDP RA SGR potrà richiedere alle SGR Target di fornire **documentazione integrativa e/o chiarimenti**, con l'impegno delle SGR Target a produrre la suddetta documentazione entro il termine eventualmente indicato da CDP RA SGR nella relativa richiesta. In esito alla valutazione condotta sulla base dei criteri riportati nel presente Avviso e negli allegati, CDP RA SGR avvierà, secondo le proprie insindacabili valutazioni discrezionali, le interlocuzioni propedeutiche ai fini dell'Istruttoria, di seguito definita.

Ai fini della redazione della **Lista dei Potenziali Investimenti** CDP RA SGR opererà secondo la seguente tempistica:

- (i) le Proposte di Investimento che verranno presentate entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione dell'Avviso ("**Primo Termine**"), saranno oggetto di una prima fase di valutazione, da concludersi indicativamente entro 60 (sessanta) giorni dal Primo Termine, per un ammontare complessivo di risorse non superiore a € 100 milioni;
- (ii) le Proposte di Investimento che verranno presentate successivamente al Primo Termine ed entro il 120° (centoventesimo) giorno ("**Termine Finale**"), saranno oggetto di una seconda fase di valutazione per l'ammontare residuo di risorse disponibili, da concludersi indicativamente entro 60 (sessanta) giorni dal Termine Finale.

Nella seconda fase di valutazione di cui al precedente punto ii) potranno essere prese in considerazione anche le Proposte di Investimento di cui al precedente punto i) che eventualmente non siano state incluse nella **Lista dei Potenziali Investimenti** per insufficienza dell'ammontare complessivo di risorse disponibili in relazione alla prima fase di valutazione.

Resta inteso che l'inserimento della Proposta di Investimento nella **Lista dei Potenziali Investimenti**, nonché l'eventuale avvio della successiva istruttoria, **non implica alcun impegno** ad investire da parte di CDP RA SGR per conto del FNT, tenuto conto altresì che la SGR si riserva la facoltà, da esercitare a suo insindacabile giudizio, di interrompere, sospendere o annullare la presente Procedura, secondo quanto meglio precisato al successivo punto 8.

CDP RA SGR avvierà l'istruttoria di investimento ("**Istruttoria**") sui Potenziali Investimenti ritenuti maggiormente in linea con la strategia e gli obiettivi del FNT, secondo quanto previsto dalle proprie procedure interne e in base alle tempistiche ritenute opportune, formulando richiesta di acquisizione di documentazione utile, ad integrazione di quanto consegnato per la partecipazione alla Procedura di cui al presente Avviso.

Durante la fase di Istruttoria, saranno altresì fornite da CDP RA SGR:

- I. Clausola impegni ESG Policy,
- II. Linee Guida di Monitoraggio,

contenenti l'impegno all'adesione alle politiche di investimento responsabile (policy ESG) e gli impegni di rendicontazione, reporting e regole operative, la cui accettazione costituirà presupposto vincolante al perfezionamento dell'eventuale investimento del FNT.

Nell'ipotesi in cui, in base alle risultanze degli approfondimenti condotti in sede di Istruttoria, dovessero emergere elementi che, secondo le insindacabili valutazioni di CDP RA SGR, siano ritenuti ostativi alla

conclusione dell'operazione di investimento, ne verrà data tempestiva comunicazione alla SGR Target selezionata che non potrà, in ogni caso, avanzare alcuna pretesa, aspettativa, eccezione, né vantare alcun diritto ad indennizzi, risarcimenti e ristori in genere a qualsivoglia titolo nei confronti di CDP RA SGR.

Resta inteso che il perfezionamento dell'operazione mediante la sottoscrizione da parte del FNT di quote di partecipazione nell'OICR Gestito **SARA' CONDIZIONATO ALLA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR**, senza che, nell'ipotesi di mancata adozione, per qualunque ragione, di tale delibera autorizzativa, le SGR Target prescelte possano avanzare nei confronti di CDP RA SGR pretese o diritti, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, connessi al mancato perfezionamento dell'operazione stessa ovvero a qualsivoglia forma di responsabilità di CDP RA SGR.

6) PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INVESTIMENTO – VIRTUAL DATA ROOM

I soggetti di cui al punto 2 possono presentare una o più Proposte di Investimento esclusivamente mediante caricamento della relativa documentazione sulla piattaforma IT dedicata (la “**Virtual Data Room**” o “**VDR**”), pena l'irricevibilità delle Proposte di Investimento stesse e comunque la non ammissione alla Procedura, secondo la seguente tempistica:

- entro le ore 12:00 del Primo Termine, per le Proposte di Investimento oggetto della prima fase di valutazione di cui al precedente punto 5, punto i);
- entro le ore 12:00 del Termine Finale, per le Proposte di Investimento oggetto della seconda fase di valutazione di cui al precedente punto 5, punto ii).

Il modulo per la richiesta delle credenziali che consentiranno di accedere alla VDR e gestire l'inserimento dei documenti necessari per la presentazione delle Proposte di Investimento sarà disponibile sul sito internet di CDP RA SGR https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset_avvisi.page. Il suddetto modulo, corredato degli allegati all'Avviso (Allegato D – Informativa Privacy e Consenso al trattamento dei dati personali e Allegato E – Guida Utente per utilizzo VDR), andrà, insieme all'Allegato D, debitamente compilato e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante della SGR Target o da soggetto munito dei necessari poteri; successivamente dovranno essere trasmessi via *pec* al seguente indirizzo: cdprasgr@pec.cdprealasset.it, con in copia i seguenti indirizzi: utenze_sgr@cdprealasset.it e fnt.indiretto@cdprealasset.it.

Il *link* per l'accesso alla Virtual Data Room unitamente alle credenziali verrà inviato via *e-mail* all'indirizzo indicato nella suddetta richiesta: il primo accesso alla VDR dovrà essere effettuato entro e non oltre 72 ore dalla ricezione della *e-mail* stessa.

7) INFORMATIVA PRIVACY E TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Si rappresenta che i dati personali forniti dalle SGR Target e dai soggetti dalle stesse incaricati di presentare la Proposta di Investimento operando sulla VDR, verranno trattati nei termini e secondo le modalità riportate nell'informativa allegata (Allegato D), fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDP RA SGR è tenuta.

CDP RA SGR, i suoi dipendenti, consulenti e collaboratori, utilizzeranno dati, informazioni e notizie relativi a fatti, atti o programmi inerenti alle Proposte di Investimento, agli OICR Gestiti e/o alle SGR Target ai soli fini dell'espletamento della presente Procedura, impegnandosi ad adottare tutte le necessarie misure per non pregiudicarne la riservatezza.

8) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né invito a offrire.

CDP RA SGR si riserva la facoltà, da esercitare a suo insindacabile giudizio, di interrompere, sospendere o annullare la presente Procedura in qualunque stato della stessa, senza che le SGR Target possano vantare alcuna pretesa o diritto a titolo di risarcimento danni o a qualsiasi altro titolo.

9) CONTATTI

Per ogni eventuale necessità di chiarimento si prega di inviare richiesta via *e-mail* al seguente indirizzo di posta: fnt.indiretto@cdprealasset.it.

Elenco Allegati

Allegato A.1: Modulo Know Your Customer

Allegato A.2: Dichiarazione Conflitti

Allegato B: Contenuti Minimi della Proposta di Investimento

Allegato C: Criteri di Investimento del FNT

Allegato D: Informativa Privacy e Consenso al trattamento dei dati personali

Allegato E: Guida Utente per utilizzo VDR