



## **Informativa ex Art. 10 Regolamento (UE) 2019/2088 – SFDR Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web**

### **Fondo Turismo 3 (FT3)** Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato

#### **A. Sintesi**

Il Fondo Turismo 3 (di seguito “Fondo”) promuove caratteristiche ambientali e/o sociali e ha un approccio graduale di allineamento alla Tassonomia UE. Nella fase iniziale, il Fondo non prevederà alcuna quota di investimento sostenibile che tuttavia sarà prevista nel corso dell’operatività del Fondo.

Il Fondo ha la finalità di (i) migliorare la performance energetica degli asset, (ii) efficientare la gestione delle risorse e (iii) riqualificare gli immobili oggetto degli investimenti. Per quanto riguarda le caratteristiche sociali, il fondo promuove l’integrazione e la coesione sociale.

Il monitoraggio degli indicatori identificati per la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali avviene tramite la valutazione diretta degli interventi di riqualificazione degli immobili oggetto di investimento da parte della Società di Gestione e la raccolta di dati e informazioni presso i gestori alberghieri degli immobili stessi.

L’analisi e la verifica della promozione delle caratteristiche ambientali e sociali e il raggiungimento della percentuale di investimento sostenibile vengono affidate al Team di Investimento, che nella fase di pre-investimento analizza, mediante l’attivazione di opportune procedure di selezione, le performance energetiche e le caratteristiche sociali rilevanti degli immobili sottostanti in cui il Fondo intende investire.

#### **B. Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali, ma, nella fase iniziale non prevede alcun investimento sostenibile. In linea con la propria mission e con la strategia di investimento, il Fondo prevede di perseguire l’allineamento alla Tassonomia UE con un approccio graduale, basato sulla realizzazione di interventi di riqualificazione degli immobili e sulla rilevazione del livello di allineamento conseguito attraverso gli interventi stessi.

#### **C. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali:

- favorire il miglioramento delle performance energetiche degli asset;
- favorire la riqualificazione degli asset oggetto di investimento;
- favorire l’efficienza nella gestione delle risorse.

Per quanto riguarda le caratteristiche sociali:

- favorire l’integrazione e la coesione sociale.

## D. Strategia di investimento

Il Fondo investe mediante l'attivazione di procedure di selezione ("open call") che assicurino un confronto concorrenziale - anche tramite partecipazione ad aste o altre procedure competitive indette da enti pubblici - in beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, residenziale con finalità di "serviced apartment", turistico-ricreativa, commerciale o terziaria, o da destinare a tale uso, con lo specifico obiettivo di acquistare, ristrutturare e/o valorizzare tali beni.

Nella gestione del patrimonio del Fondo, la Società di Gestione potrà effettuare investimenti che rispettino i seguenti principi:

- I. sostenibilità economico finanziaria di ogni operazione, da valutare sulla base di criteri di mercato;
- II. presenza di un interesse pubblico sotteso alle operazioni poste in essere. In tal senso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono espressamente considerate d'interesse pubblico tutte le seguenti operazioni: (a) acquisizioni, anche eventualmente mediante acquisto di diritti reali di godimento, di immobili pubblici o di provenienza pubblica, da adibire a strutture ricettive, anche previa trasformazione e riqualificazione; (b) acquisizioni di immobili, anche eventualmente mediante acquisto di diritti reali di godimento, nell'ambito di processi di valorizzazione promossi a qualunque titolo da parte dello Stato o di enti pubblici, anche valutando potenziali iniziative con l'Agenzia del Demanio e le autorità regionali e comunali; (c) acquisizioni di immobili da privati con la finalità di favorire la valorizzazione e la gestione del patrimonio turistico-alberghiero italiano, anche mediante lo scorporo della proprietà immobiliare dalla gestione alberghiera; (d) acquisizioni di immobili che contribuiscano all'incremento dell'offerta turistica italiana, sia in termini quantitativi che qualitativi, e/o alla crescita dei gestori alberghieri operanti in Italia, quali, tra l'altro:
  - a. acquisizioni di immobili ad uso alberghiero nell'ambito di procedure concorsuali o da gruppi o società in difficoltà finanziarie, al fine di evitarne l'uscita dal mercato con conseguenti ricadute sull'offerta turistica o l'occupazione o l'indotto;
  - b. acquisizioni di immobili al fine di locarli a gestori alberghieri per favorirne la crescita dimensionale, in termini di numero di strutture gestite, e la competitività;
  - c. acquisizioni di immobili ad uso alberghiero che presentino caratteristiche di unicità, attrattività e rilevanza territoriale, anche in ragione dell'ubicazione geografica;
  - d. acquisizioni di immobili ad uso alberghiero a fini di ristrutturazione e riqualificazione delle strutture alberghiere, con miglioramento della quantità e della qualità dei servizi offerti (e.g., incremento delle stanze, upgrade della struttura a una categoria superiore o ridimensionamento della stessa per incontrare una domanda di mercato diversa), con particolare riguardo ad aree turisticamente meno sviluppate e con un potenziale inespresso (e.g., le regioni del meridione d'Italia, zone costiere, isole minori, regioni ultraperiferiche e zone rurali e montane).

In aggiunta a quanto precede, operazioni che abbiano ripercussioni positive sui livelli occupazionali e/o sul PIL locale.

Gli investimenti del Fondo sono vincolati al principio del Do Not Significant Harm<sup>1</sup> ("DNSH") e sono realizzati in linea con il Regolamento (UE) 2021/214 e, pertanto, conformi (i) agli Orientamenti Tecnici della Commissione Europea e (ii) alla normativa ambientale nazionale e dell'Unione Europea.

Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito anche in partecipazioni in società immobiliari, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto,

---

<sup>1</sup> Per principio del *Do Not Significant Harm* si intende il principio di non arrecare danno significativo agli obiettivi ambientali come disciplinato ai sensi dell'Art. 17 del Regolamento (UE) 2020/852.

alienazione, sfruttamento commerciale e gestione di immobili e diritti reali immobiliari o altre attività strumentali alle attività di investimento del Fondo.

## **E. Quota degli investimenti**

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali per almeno il 70% degli investimenti immobiliari.

La parte restante degli investimenti, che potrà essere detenuta in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità per esigenze di tesoreria, non viene allocata alla promozione di caratteristiche sociali e/o ambientali.

## **F. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali**

Le caratteristiche ambientali vengono monitorate attraverso documentazione ufficiale prodotta da advisor e controparti qualificate per conto del Fondo, oltre che attraverso le modalità di rilevazione e presidio adottate nella gestione della fase di riqualificazione degli immobili.

Le caratteristiche sociali sono invece monitorate attraverso il rilievo dei flussi informativi provenienti dai gestori alberghieri degli immobili relativi agli indicatori selezionati.

Inoltre, gli indicatori che promuovono tali caratteristiche vengono periodicamente riesaminati per garantire l'effettiva promozione di tali caratteristiche.

## **G. Metodologie**

La strategia di investimento del Fondo è definita tenendo in considerazione che si concorre al miglioramento della performance energetica degli immobili, all'utilizzo efficiente delle risorse, alla riqualificazione degli immobili e all'integrazione e alla coesione sociale.

La promozione delle caratteristiche sociali e ambientali e gli investimenti sostenibili vengono conseguiti qualora l'impatto positivo sia misurabile; l'identificazione di indicatori di performance che misurino il raggiungimento di tali caratteristiche o che permettano il raggiungimento di un investimento sostenibile si basano sulla valutazione diretta degli interventi di riqualificazione sugli immobili oggetto di investimento e la raccolta di dati e informazioni presso i gestori alberghieri degli immobili stessi, che viene garantita tramite opportune previsioni nei contratti di locazione.

## **H. Fonti e trattamento dei dati**

Il Fondo si impegna a garantire un'elevata qualità e affidabilità dei dati attraverso la raccolta della documentazione ufficiale e certificata degli immobili.

I dati raccolti vengono elaborati attraverso l'utilizzo di strumenti interni di monitoraggio degli indicatori di sostenibilità.

Il monitoraggio dei dati avviene annualmente e la bontà dei dati viene certificata attraverso un dialogo costante con i gestori alberghieri degli immobili, che sono responsabili della correttezza dei dati rilasciati, e con l'eventuale supporto di consulenti e fornitori incaricati della valutazione delle performance energetiche degli immobili.

## **I. Limitazioni delle metodologie e dei dati**

Data la strategia del Fondo, basata sulla riqualificazione e locazione di immobili, la disponibilità dei dati e la costruzione degli indicatori utilizzati ai fini della promozione delle caratteristiche ambientali e sociali è fondata sulla fattiva collaborazione dei gestori alberghieri degli stessi immobili in portafoglio, e sullo svolgimento di opportune valutazioni e perizie da parte di società e professionisti qualificati in sede di progettazione e svolgimento degli interventi di riqualificazione.

Tali limitazioni non influiscono significativamente sul modo in cui sono soddisfatte le caratteristiche sociali e ambientali promosse dal prodotto finanziario: i dati relativi alle performance energetiche sono infatti gestiti direttamente dal Fondo, mentre i dati relativi alle performance sociali sono reperiti attraverso specifiche previsioni nei contratti di locazione.

## **J. Due Diligence**

Per ogni investimento vengono (i) analizzati gli aspetti ESG rilevanti degli immobili (ii) definiti modalità, criteri e requisiti di esecuzione delle attività di riqualificazione degli immobili (iii) coinvolti i gestori degli immobili oggetto di locazione al fine di valutare:

- la gestione operativa degli aspetti ESG per gli immobili;
- l'adozione di pratiche di buona governance dei principali stakeholder (i.e. outsourcer, fornitori);
- la rendicontazione di alcuni parametri ambientali e sociali e il rispetto di soglie relative per gli asset sottostanti.

I risultati delle analisi vengono condivisi con il Team di Investimento, che ha il compito di supervisionare il processo di due diligence complessivo ed eventualmente approvare o escludere il progetto di investimento.

## **K. Politiche di impegno**

In considerazione della natura degli investimenti del Fondo, che consistono in investimenti diretti e indiretti in asset immobiliari, e non prevedono investimento in imprese beneficiarie, non è prevista l'applicazione di politiche di impegno nei confronti di eventuali controparti oggetto di investimento.