



**Avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la  
partecipazione alla selezione di un partner strategico, co-investitore di  
un istituendo FIA nel settore turistico ricettivo specializzato nella  
Regione del Trentino-Alto Adige,  
al quale affidare anche le attività di advisor finanziario e supporto  
all'individuazione di investimenti**

**(Indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici)**

## Sommario

1. Avviso .....	2
2. Contesto e finalità .....	2
3. Oggetto della selezione .....	3
4. Perimetro finanziario del progetto .....	4
5. Durata del rapporto .....	5
6. Procedura .....	5
7. Requisiti di partecipazione alla presente manifestazione di interesse .....	5
8. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse .....	6
9. Documentazione tecnica da presentare .....	6
9.1    Requisiti tecnico-professionali .....	6
9.1.1.    Esperienza nel settore finanziario e nel settore turistico ricettivo .....	6
9.1.2.    Organizzazione proposta .....	7
9.2    Requisiti progettuali .....	7
9.3    Requisiti finanziari .....	7
10. Riservatezza .....	7
11. Informazioni varie .....	8
12. Allegati .....	8

## 1. Avviso

Euregio PLUS SGR S.p.A. (come meglio definita nel capitolo 2) intende effettuare un'indagine di mercato, finalizzata all'individuazione di un (o più) operatore economico che, in possesso dei requisiti di partecipazione di seguito indicati, sia interessato a co-investire in un FIA specializzato nel settore turistico ricettivo.

## 2. Contesto e finalità

Euregio Plus SGR S.p.A. (d'ora in poi anche "Euregio+" o la "Società" o anche la "SGR"), società in house della Provincia Autonoma di Bolzano e della Regione Trentino-Alto Adige, ha come obiettivo lo sviluppo economico del territorio sulla base delle seguenti direttive indicate dai soci pubblici:

- sviluppare **nuovi paradigmi** per la rigenerazione, valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, nonché per la realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblica utilità;
- garantire l'impiego di risorse provinciali per interventi che promuovano lo **sviluppo economico** con effetti positivi in termini di PIL e occupazione;
- gestire in modo efficiente **le risorse finanziarie pubbliche** in modo da generare ritorni economici da utilizzare nell'interesse della collettività.

Per favorire lo sviluppo del territorio, la Società ha promosso iniziative volte a favorire, da un lato, il minor ricorso al debito da parte dei soggetti pubblici e, dall'altro l'afflusso di risorse da investitori privati in grado quindi di attivare effetti moltiplicatori in diversi ambiti, tra cui, per quel che riguarda il presente Avviso, il sostegno al settore turistico alberghiero.

In tale contesto, infatti, la Società intende istituire un FIA immobiliare chiuso riservato ad investitori professionali finalizzato, da una parte, a superare i limiti patrimoniali e finanziari tipici degli alberghi familiari di dimensioni ridotte, tra le principali cause del ritardo nel miglioramento qualitativo dell'offerta turistica e, dall'altra ad incrementare la capacità di attrazione delle strutture e del territorio soprattutto in termini di clientela internazionale rispetto alle aree alpine concorrenti.

Nell'ambito di questo progetto la Società intende ricercare un Partner Strategico in grado di co-investire nel progetto e di dare un contributo nella fase progettuale e nella fase di implementazione e gestione dello strumento finanziario, anche attraverso la messa a disposizione di una pipeline di iniziative potenzialmente finanziabili.

Il partner, inoltre, deve dimostrare di possedere caratteristiche idonee quali i) la presenza radicata sul territorio, che consenta nel continuo l'attività di proposizione commerciale; ii) la capacità di condividere con la SGR e gli altri investitori, i rischi tipici di un fondo immobiliare attraverso un investimento nel fondo stesso ed una compartecipazione all'eventuale extra performance dell'istituendo fondo; iii) capacità organizzative e in termini di analisi di iniziative. Tutto ciò al fine di garantire, nell'ambito degli investimenti da effettuare, una convergenza di interessi tra società di gestione, investitori e Partner Strategico.

Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, si invitano tutti gli operatori, interessati a partecipare alla suddetta procedura, a far pervenire una PEC mail contenente la

relativa dichiarazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore o di un procuratore<sup>1</sup>.

Si riportano di seguito le informazioni specifiche sulle prestazioni da eseguire, sui requisiti di partecipazione alla gara e sulle modalità di aggiudicazione, allo scopo di fornire agli operatori elementi utili di valutazione.

### 3. Oggetto della selezione

Nell'ambito della promozione e gestione dell'istituendo Fondo destinato ad investire nel settore del turistico ricettivo nelle Province Autonome di Bolzano e Trento, Euregio+ intende individuare un Partner strategico con il quale sviluppare, dal punto di vista finanziario, tale progetto.

In particolare, l'avviso è rivolto ad operatori economici che, come meglio descritto di seguito, dovranno espletare i seguenti servizi:

- 1) **co-investire nello strumento con almeno 2 milioni di euro** (2% del valore del Fondo) di liquidità al fine di condividere rischi e rendimenti dell'operazione. È opportuno considerare che, dalle stime iniziali, il rendimento obiettivo indicativo del Fondo è di circa il 4,5%;
- 2) **supporto strategico e finanziario** per la definizione delle soluzioni finanziarie da adottare per rispondere alle esigenze del settore turistico – alberghiero locale, nonché nella promozione del fondo stesso presso altri investitori professionali;
- 3) **messa a disposizione di una pipeline** di progetti iniziali con un valore degli investimenti da realizzare di almeno 30 milioni di euro ubicati nel territorio della regione Trentino -Alto Adige;
- 4) **attività di advising** rispetto alle operazioni del fondo dimostrando idoneità nella valutazione, gestione e dismissione delle iniziative, nonché il possesso di comprovate esperienze nel settore finanziario e nel settore turistico ricettivo anche con riferimento al territorio del Trentino Alto-Adige.

Con riferimento al punto 1), l'investimento di 2 milioni è il minimo che viene richiesto; la Società auspica un investimento superiore, aspetto che costituirà una premialità in sede di procedura successiva.

Le attività rientranti nel punto 2) si riferiscono all'attività di supporto in sede di costituzione del veicolo e riguarda la definizione strategica ed operativa del veicolo, gli aspetti contrattuali, procedurali, tecnico-immobiliari, legali, fiscali, la promozione del veicolo presso operatori ed investitori del settore e presso gli altri attori economici del territorio (banche, investitori professionali, fondazioni, associazioni di categoria, professionisti, etc.), la definizione dei processi di investimento, la strutturazione e predisposizione della reportistica periodica da mettere a disposizione degli organi deliberanti, l'eventuale attività di fundraising ulteriore rispetto a quella di sottoscrizione diretta o indiretta, la predisposizione del Piano Economico e Finanziario (PEF) esecutivo (o Business Plan del Fondo) secondo le previsioni del Progetto.

Le attività di cui al punto 3) sono fondamentali per l'avvio del fondo ed il suo successo; la conoscenza del territorio, dei suoi principali attori e delle possibili iniziative in partenza o oggetto di valorizzazione risulta un elemento chiave per la scelta del Partner Strategico che, se saprà contribuire fattivamente al successo dell'iniziativa potrà ricevere una remunerazione fissa ed una variabile per il complesso delle attività svolte.

Infine, l'attività di advising, di cui al punto 4), risulta un servizio servente rispetto agli altri tre appena descritti. In effetti tale attività è finalizzata a condividere con la SGR proposte di investimento e si espliciterà nel supportare la stessa SGR nella gestione del fondo, in termini di identificazione delle iniziative, di gestione finanziaria dei progetti, di individuazione delle soluzioni di cessione degli stessi. In particolare, il Partner

---

<sup>1</sup> In tale circostanza va allegata copia autentica della relativa procura.

Strategico, anche con l'obiettivo di remunerare l'attività sulla base dei risultati effettivi del fondo, dovrà in generale sviluppare le seguenti attività:

1. nella fase di scouting, individua le proposte di investimento in linea con gli obiettivi del Veicolo e predisposizione di info memorandum da sottoporre alla SGR, struttura l'investimento e negozia le proposte economiche e finanziarie con le controparti, supporta alla predisposizione dei documenti contrattuali, tecnico-immobiliari e all'analisi degli aspetti legali e fiscali alla base delle negoziazioni, predispone analisi del contesto, dei rischi ed opportunità dell'investimento, del dettaglio sulle previsioni future della struttura, prevedendo anche scenari differenti e una previsione economico finanziaria a supporto della proposta, verifica il rispetto degli aspetti finanziari nella esecuzione degli interventi immobiliari.
2. nella fase di supporto gestionale, monitora e rendiconta in merito all'andamento economico/finanziario degli investimenti, verifica periodicamente la qualità gestionale della struttura ricettiva, tramite apposita raccolta dati che saranno definiti in avvio di questa fase;
3. nella fase di disinvestimento del fondo, propone e valuta analisi di scenario e alternative di exit insieme ai professionisti immobiliari incaricati dalla SGR nonché svolge assistenza finanziaria e supporto per il coordinamento dei professionisti legali, fiscali ed immobiliari nella fase di strutturazione, negoziazione e perfezionamento delle operazioni di disinvestimento relative alla cessione degli Immobili e dei diritti reali in portafoglio.

Il veicolo di investimento ha l'obiettivo di raccogliere conferimenti in denaro per un importo target di 100.000.000 milioni di euro, e comunque con un importo di raccolta minima indicativo di 50 milioni di euro, raggiunto il quale si potrà dar corso all'operatività del veicolo.

In caso di mancato raggiungimento della già menzionata soglia minima di raccolta entro dodici mesi dall'avvio del veicolo di investimento e comunque non oltre ventiquattro mesi dalla sottoscrizione della convenzione, la stessa si risolverà di diritto e il progetto sarà abbandonato, senza alcun riconoscimento per l'eventuale attività svolta dal Partner Strategico.

#### **4. Perimetro finanziario del progetto**

Come detto, le attività del Partner Strategico saranno fortemente condizionate dalla capacità, dello stesso soggetto, di creare valore economico e finanziario per il Fondo e quindi per gli investitori.

In linea generale, a fronte dell'investimento minimo di 2 milioni di euro, il Partner Strategico potrebbe ottenere, nell'arco di 15 anni, flussi positivi compresi tra i 2 e 3 milioni di euro.

Più nel dettaglio, i flussi a favore del Partner Strategico potranno essere scomposti in:

- remunerazione del coinvestimento con regole pari passu rispetto agli altri investitori;
- "success fee" legata all'extra rendimento prodotto dal fondo e derivante dalle attività concretamente poste in essere dal Partner Strategico in termini di origination e exit; la percentuale massima da riconoscere al Partner Strategico è pari al 50% della success fee, quest'ultima ipotizzata pari al 20% dell'extra-rendimento effettivamente raggiunto rispetto al rendimento obiettivo.
- "parte di gestione annuale" legata comunque alle effettive attività sviluppate a favore del Fondo e al valore aggiunto realizzato che possono essere sintetizzate in una percentuale pari allo 0,3% del valore delle attività dell'istituendo veicolo di investimento (suscettibile di ribasso) e per una durata pari a quella del fondo, salvo disdetta da parte della SGR per motivazioni come meglio specificato di seguito.

## 5. Durata del rapporto

Il rapporto tra Partner Strategico, SGR e Fondo è stimabile inizialmente pari alla durata del Fondo e cioè 15 anni.

Come da prassi in tema di servizi finanziari, è facoltà della SGR risolvere il contratto e sostituire il Partner Strategico in qualsiasi momento.

La quota di coinvestimento potrà essere liquidata nel caso in cui altri investitori siano interessati ad acquisirla.

## 6. Procedura

Al fine di definire i soggetti ammessi, la SGR nominerà un'apposita commissione tecnica interna che procederà all'esame delle manifestazioni nei termini indicati e procederà alla conseguente ammissione o esclusione dalla successiva procedura, sulla base dei requisiti formali acclusi alla manifestazione di interesse.

La scrivente società si riserva la facoltà, nelle successive fasi, di invitare a presentare offerta a un numero di candidati non superiore a 10 (dieci).

La successiva aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa attraverso l'attribuzione di specifici punteggi che verranno meglio dettagliati in una fase successiva ma che terranno conto della conoscenza del settore e del territorio, della struttura organizzativa del Partner Strategico, della proposta tecnica e delle modalità innovative di intervento da prevedere nell'operatività del veicolo, la qualità e quantità dei progetti presenti in pipeline, l'offerta economica e l'entità del coinvestimento diretto o indiretto nel veicolo.

## 7. Requisiti di partecipazione alla presente manifestazione di interesse

Possono partecipare alla presente indagine di mercato, gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

1. Generali: di cui all' art. 80 del D.Lgs n. 50/16
2. Economico finanziari: fatturato specifico per attività di consulenza e assistenza finanziaria pari ad almeno un milione di euro medio nell'ultimo quinquennio;
3. Tecnico professionali: svolgimento dell'attività di consulenza e/o assistenza finanziaria come meglio descritto di seguito;
4. Progettuali: disponibilità di una pipeline di almeno 3 progetti coerenti con la politica di investimento dell'istituendo Fondo, per un valore superiore a 30 milioni di euro e ubicati in Trentino-Alto Adige, da sottoporre alla SGR nella fase successiva di selezione;
5. Finanziari: compartecipazione all'istituendo Fondo. Al fine di massimizzare i risultati per gli investitori e ottenere un allineamento di interessi, si richiede la compartecipazione al fondo da parte dell'operatore economico partecipante alla presente manifestazione di interesse o di soggetti ad esso collegati (azionisti diretti o indiretti) per un importo almeno pari a 2 milioni di euro (2% del Fondo).

Per il dettaglio della documentazione da presentare si vedano successivi capitoli 8 e 9.

## 8. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

La PEC contenente la documentazione sottoindicata dovrà avere come oggetto la descrizione della presente manifestazione di interesse: “**Affidamento del servizio di Partner Strategico**” e pervenire entro il termine perentorio del 15.01.2021 ore 12.00, all’ indirizzo [euregioplus@pec.it](mailto:euregioplus@pec.it)

All’istanza dovrà essere allegata a pena di esclusione la dichiarazione sostitutiva ai sensi del Dpr 445/2000 accompagnata da un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore con la quale attesti il possesso dei requisiti generali richiesti come da allegato 1.

Inoltre, dovrà essere allegata la seguente documentazione tecnica:

- Requisiti tecnico-professionale: Esperienza nel settore finanziario, in quello turistico ricettivo e idonea organizzazione (si veda capitolo 9.1);
- Requisiti progettuali: caratteristiche generali della pipeline inizialmente proposta (si veda capitolo 9.2).
- Requisiti finanziari: Coinvestimento minimo pari a 2 milioni di euro con presentazione di idonea dichiarazione rilasciata da un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D.Lgs. 385/1993 (si veda capitolo 9.3)

Non verranno prese in considerazione richieste carenti delle dichiarazioni o pervenute oltre i termini sopra indicati.

Il presente avviso non è un mezzo di indizione di gara, ma ha carattere meramente informativo ed esplorativo in merito alla scelta dei concorrenti da invitare alla successiva procedura selettiva, e non vincola in alcun modo la stazione appaltante all’espletamento della successiva procedura di gara.

## 9. Documentazione tecnica da presentare

Oltre all’allegato 1, si chiede di presentare un documento tecnico con il quale dimostrare il possesso dei requisiti richiesti con specifico riferimento a quanto di seguito indicato.

### 9.1 Requisiti tecnico-professionali

#### 9.1.1. Esperienza nel settore finanziario e nel settore turistico ricettivo

Si chiede agli operatori economici di dimostrare di aver maturato idonea esperienza nel settore:

- **Finanziario**: si chiede una specifica esperienza nella strutturazione di operazioni finanziarie (operazioni che interessano quote o asset societari, ristrutturazioni del debito, ricorso a forme di finanziamento diverse dal debito bancario ecc.); in particolare si richiede di avere svolto attività di consulenza finanziaria nell’ultimo quinquennio per operazioni di valore complessivo minimo pari a 50 milioni di euro. Ai fini indicati, si chiede di riportare in massimo 2 cartelle A4 la descrizione dei contratti/operazioni sviluppati nel settore finanziario, con specifica indicazione delle tipologie di operazioni seguite, il ruolo svolto e il valore del progetto seguito.
- **Turistico-ricettivo** con particolare riferimento al segmento del leisure, del tempo libero, della montagna e degli sport invernali e dei segmenti che si ritiene di poter sviluppare nell’intero territorio di riferimento; in particolare si richiede di avere svolto attività di consulenza nell’ultimo quinquennio a favore di operatori del settore e/o investitori attivi nel settore turistico/ricettivo per almeno 5 incarichi

di cui almeno 3 in Trentino Alto-Adige. Si chiede di riportare in massimo 2 cartelle A4, la descrizione dei contratti sviluppati nell'ambito della consulenza al settore turistico ricettivo con indicazione delle tipologie di operazioni seguite, il territorio di riferimento, il ruolo svolto ed il valore del progetto seguito.

### **9.1.2. Organizzazione proposta**

Si chiede agli operatori economici di dimostrare di avere una organizzazione in grado di svolgere i servizi e le attività richiesti. Ai fini indicati, si chiede di descrivere, in massimo 3 cartelle A4, le proposte organizzative e il gruppo di lavoro con una breve descrizione delle competenze e delle esperienze dei partecipanti. Inoltre, il gruppo di lavoro deve essere composto da almeno 3 figure, di cui 2 con esperienza almeno decennale nel settore turistico ricettivo e finanziario. Si chiede di allegare cv dei partecipanti al gruppo di lavoro (massimo 5 cartelle A4 per singolo cv).

## **9.2 Requisiti progettuali**

Al fine di velocizzare l'attività di analisi e di avvio degli investimenti, si chiede di dimostrare il possesso di una pipeline di progetti coerenti con le finalità del costituendo Fondo; in particolare la pipeline deve fare riferimento ad almeno 3 progetti con un valore degli investimenti da realizzare di almeno 30 milioni di euro ubicati nel territorio della Regione Trentino - Alto Adige.

Si chiede di descrivere in massimo 2 cartelle A4, utilizzando anche una tabella, le seguenti informazioni minime ed essenziali: tipologia di interventi, valore degli investimenti da realizzare, ubicazione (Provincia) e l'eventuale rapporto contrattuale con i soggetti operanti in quel determinato progetto.

## **9.3 Requisiti finanziari**

Al fine di massimizzare i risultati per il fondo e per gli investitori e ottenere, così, un allineamento di interessi, si richiede la compartecipazione al fondo da parte dell'operatore economico che intende partecipare alla presente manifestazione di interesse o da parte di soggetti ad esso collegati (azionisti diretti o indiretti) per un importo almeno pari a 2 milioni di euro (2% del Fondo); in questa fase viene richiesta una dichiarazione di disponibilità ad investire da parte dell'operatore economico, o da parte dei soci diretti e/o indiretti, nonché di una specifica dichiarazione di un istituto finanziario sulla capacità finanziaria del soggetto partecipante in relazione all'importo da sottoscrivere nell'istituendo veicolo. La dichiarazione di disponibilità si concretizzerà in un impegno vincolante ad investire nell'istituendo veicolo da presentare nella successiva fase di selezione. Alle quote sottoscritte verranno applicati gli stessi diritti e obblighi previsti per le quote sottoscritte dagli altri investitori applicando logica pari passu.

Ai fini indicati si chiede di esplicitare la somma di coinvestimento, ed in caso di proposta da parte di soci diretti e/o indiretti, la denominazione del soggetto investitore e la relazione esistente con l'operatore economico proponente. Infine, si chiede di allegare copia di idonea dichiarazione rilasciata da un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D.Lgs. 385/1993.

## **10. Riservatezza**

Il proponente si obbliga a non utilizzare ed a non divulgare a soggetti terzi informazioni riservate delle quali verrà a conoscenza durante ed in seguito alla realizzazione del proprio incarico. Ai fini del presente avviso, per informazioni riservate debbono intendersi tutte le notizie comunque riguardanti questioni non conoscibili da terzi, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: studi, ricerche, disegni, formule, bozze modelli idee risorse tecnologiche, software e loro applicazioni, situazioni economiche e finanziarie, rapporti con clienti, fornitori, enti, istituzioni, e più in generale ogni dato od elemento sensibile. Il proponente si obbliga a limitare l'accesso ad informazioni confidenziali a personale interno, o consulenti esterni ed a rendere noto che tali



informazioni sono riservate e non è consentita la loro divulgazione. Il proponente si obbliga a conservare ed utilizzare con il principio di buona cura gli strumenti e i mezzi che Euregio Plus fornirà per la presentazione dell'offerta tecnica.

I risultati, le informazioni, e le conoscenze di cui il Contraente entrerà in possesso saranno di proprietà esclusiva del Committente.

Con la presentazione della manifestazione di interesse l'operatore economico da atto e conferma che ogni trattamento dei dati personali che derivi dallo svolgimento della presente indagine di mercato verrà effettuato unicamente per finalità connesse a tale indagine e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679.

## 11. Informazioni varie

La scrivente società si riserva la facoltà di non procedere all'espletamento della presente procedura, in qualsiasi momento senza che i partecipanti possano esercitare pretesa alcuna.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste via mail all'indirizzo [selezioneadvisor@euregioplus.com](mailto:selezioneadvisor@euregioplus.com)

Il presente avviso è pubblicato sul sito [www.euregioplus.com](http://www.euregioplus.com) nella sezione amministrazione trasparente-bandi di concorso.

L'estratto del presente avviso è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana di data 18.12.2020 e sui seguenti quotidiani:

- La Repubblica del 21.12.2020
- La Stampa del 21.12.2020
- Trentino/Alto Adige del 21.12.2020

I dati raccolti sono trattati ai sensi della vigente normativa sulla Privacy ed esclusivamente nell'ambito della presente gara.

## 12. Allegati

- Allegato 1: Dichiarazione di partecipazione