



Prot. SGR/fc/ap/24/334

Spettabili

**Comune di Bergamo**

Alla cortese attenzione: Sindaco Giorgio Gori,  
Assessore Francesco Valesini e Segretario  
Generale dott. Pietro San Martino

**CDP Real Asset Sgr Spa**

Alla cortese attenzione: Dott. Giancarlo  
Scotti- AD, Dott. Marco Nicolò-Responsabile  
Fondo FIV-Comparto Extra, e avv. Roberto  
Mangani- Responsabile Legale

e, per conoscenza:

**Università degli Studi di Bergamo**

Alla cortese attenzione: Magnifico Rettore  
Prof. Sergio Cavalieri, Direttrice Generale  
dott.ssa Michela Pilot

**Regione Lombardia**

Alla cortese attenzione: Presidente Attilio  
Fontana, Assessori Paolo Franco e Claudia  
Maria Terzi, Direttore Dott. Giuseppe Di  
Raimondo Metallo

Milano, 16 maggio 2024

**Redo Sgr Spa Società Benefit ("REDO")/**

**Comune di Bergamo ("Comune")/**

**CDP Real Asset Sgr Spa ("CDPRA") società di gestione del fondo FIV-Comparto Extra**

**Proposta del Promotore REDO per l'istituzione e la gestione di un fondo immobiliare dedicato  
alla riqualificazione delle ex Caserme Montelungo e Colleoni in Bergamo –  
Modifiche/integrazioni rispetto alla versione dell'11 marzo 2024.**

Egregi Signori,

facendo seguito alle pregresse corrispondenze ed interlocuzioni ed in particolare alla Vostre comunicazioni del 7 e 15 maggio u.s. Fascicolo: VI.2/Fo2o6-15, Vi rappresentiamo di seguito la revisione della nostra proposta dell'11 marzo u.s. (la "**Proposta Originaria**"), che prevede, nel contesto dell'iniziativa di partenariato pubblico-privato di cui alla presente, l'istituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso di diritto italiano (il "**Fondo**") dedicato alla riqualificazione del compendio immobiliare, sito in Bergamo, costituito dalle ex Caserme Montelungo e Colleoni (collettivamente, le "**Caserme**" o il "**Compendio**"), meglio identificato nell'Allegato 1 Identificazione del Compendio.

Per chiarezza, le modifiche ed integrazioni apportate nella presente revisione intendono rappresentare la nostra miglior risposta alle Vostre richieste formulate con le citate comunicazioni del 7 e 15 maggio u.s., sulla base della nostra comprensione delle medesime.

Tali modifiche ed integrazioni, comprensive di alcuni ulteriori chiarimenti e precisazioni rispetto alla versione già inviata il 13 maggio u.s., sono state apportate direttamente nel testo della Proposta Originaria, restando quindi inteso che, per tutto quanto non espressamente modificato, vige il contenuto della Proposta Originaria medesima, inclusa la durata della proposta (3 mesi dall'11 marzo 2024).

### **Premesse e Assunzioni Generali**

Nel merito della proposta, si precisa che:

- a) REDO agisce in qualità di società di gestione del risparmio *benefit*, certificata B-Corp, specializzata in interventi di *social housing* e di rigenerazione urbana ad impatto sociale in Lombardia, come meglio descritto in Allegato 2 e sul sito [www.redosgr.it](http://www.redosgr.it), e formula la presente proposta come promotore (il "**Promotore**" o il "**Promotore REDO**" e la "**Proposta del Promotore**");
- b) la Proposta del Promotore è indirizzata da REDO a:
  - i. il Comune di Bergamo, nella sua qualità di ente proprietario della ex Caserma Montelungo (la "**Montelungo**") e promissario sottoscrittore di quote dedicate del Fondo (Quote A) per conferimento della Montelungo al Fondo medesimo, e
  - ii. la CDPRA, nella sua qualità di società di gestione del fondo FIV-Comparto Extra, che è proprietario della ex Caserma Colleoni (la "**Colleoni**") e promissario sottoscrittore di quote dedicate del Fondo sia per cassa (Quote B) che per conferimento della Colleoni al Fondo medesimo (Quote C), in nome e per conto del quale FIV-Comparto Extra la CDPRA opera

Comune e CDPRA in nome e per conto del fondo FIV-Comparto Extra, congiuntamente,

i **"Sottoscrittori"**; Comune, CDPRA in nome e per conto del fondo FIV-Comparto Extra e REDO, congiuntamente, le **"Parti"**;

e, per conoscenza, in virtù degli interessi riposti nella riqualificazione del Compendio, a:

- iii. l'Università degli Studi di Bergamo (l'**"Università"**), nella sua qualità di promissaria acquirente della Montelungo riqualificata in residenza universitaria per il diritto allo studio (lo **"Studentato Montelungo"**) e delle aule didattiche da edificarsi su una porzione della Colleoni, già demolita e bonificata, (le **"Aule Didattiche"**), e
  - iv. la Regione Lombardia (la **"Regione"**), nella sua qualità di ente pubblico finanziatore dell'Università per l'acquisto dello Studentato Montelungo e delle Aule Didattiche;
- c) il Fondo è un fondo immobiliare chiuso di diritto italiano riservato ad investitori qualificati, classificato ex articolo 8 ai sensi della *Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)* europea del 2021, il cui scopo, che sarà esplicitato nel Regolamento di Gestione (il **"Regolamento di Gestione"**), è quello di procedere alla riqualificazione e valorizzazione del Compendio secondo un piano industriale e connesso piano economico-finanziario (il **"Business Plan"** o **"BP"**) condiviso dai Sottoscrittori (l'**"Operazione"**);
- d) in virtù di quanto precede e della circostanza che REDO, a fronte della disponibilità dimostrata, è stata sollecitata da CDPRA a formulare una proposta per l'istituzione e la gestione del Fondo, il Fondo sarà istituito per *reverse solicitation*;
- e) la formulazione della Proposta, come richiesto, è inserita nel quadro giuridico dell'Accordo di Programma 2016 e successivi Atti Integrativi e ne è allineata ai contenuti e agli scopi, prevedendone gli adeguamenti necessari e/o opportuni ai fini della realizzabilità e sostenibilità dell'Operazione;
- f) nelle more della predisposizione della Proposta, REDO ha riscontrato l'interesse di Fondazione Cariplo (**"FC"** o il **"Co-Investitore"**) a co-investire con Comune e CDPRA nel Fondo tramite la sottoscrizione di Quote B per un ammontare di € 5 milioni e ha ottenuto da FC l'impegno vincolante alla sottoscrizione riportato in Allegato 3;
- g) sempre nelle more della predisposizione della Proposta, REDO ha discusso con un primario istituto di credito (la **"Banca"**) la possibilità di ottenere per il Fondo un finanziamento di massimi €34 milioni, articolato su più linee, a sostegno dell'Operazione (il **"Finanziamento"**) e ha ricevuto la lettera di impegno (il **"Term Sheet"**) riportato in Allegato 4;
- h) REDO è consapevole che la Proposta del Promotore sarà oggetto di una procedura (la **"Procedura"**) meglio descritta al paragrafo c) di cui in appresso.

## Descrizione della Proposta

### a) Oggetto

Il Promotore, sulla base delle Premesse e Assunzioni Generali di cui al paragrafo precedente, sulla base delle assunzioni specifiche di cui al punto b) e con la procedura di cui al punto c), che seguono, si propone per l'istituzione e la gestione del Fondo finalizzato alla realizzazione dell'Operazione come di seguito dettagliato. Il tutto, che costituisce l'oggetto inscindibile della Proposta del Promotore, nel quadro dell'iniziativa di partenariato pubblico-privato di cui trattasi.

L'Operazione consiste nella riqualificazione e valorizzazione del Compendio con le finalità di:

- i. trasformare la Montelungo in una residenza universitaria per il diritto allo studio di 282 posti letto, oltre a spazi comuni annessi (lo "**Studentato Montelungo**"), e trasferirla, una volta completata, all'Università in virtù di un contratto di compravendita di cosa futura ai termini e alle condizioni meglio descritti nella Sezione dell'Allegato 5 Sintesi del Progetto al paragrafo 5.1 *Studentato Montelungo*;
- ii. insediare al posto degli Edifici 6 e 7 della Colleoni, già demoliti e bonificati, 7 aule poste su 4 livelli, in grado di ospitare 960 posti (le "**Aule Didattiche**") e trasferirle, una volta completate, all'Università in virtù di un contratto di compravendita di cosa futura ai termini e alle condizioni meglio descritti nell'Allegato 5 al paragrafo 5.2 *Aule Didattiche*; per chiarezza, come indicato anche nel secondo atto integrativo all'ADP, i termini e le condizioni dei contratti di compravendita di cosa futura, di cui al presente romanino e al precedente, sono fissi ed immutabili eccezion fatta per eventuali varianti per sopravvenuti adeguamenti normativi cogenti che attengano alla agibilità e funzionalità delle strutture;
- iii. trasformare gli Edifici 8 e 9 della Colleoni in uno studentato convenzionato con il Comune di circa 170 posti letto (lo "**Studentato Colleoni**") da vendere all'Università - in forza dell'eventuale esercizio da parte della medesima di un diritto di prima offerta per l'acquisto al prezzo di € 13 milioni, esercitabile *una tantum* prima della relativa commercializzazione, che potrà essere attribuito all'Università, subordinatamente a conforme determinazione da parte degli organi deliberanti della società di gestione del Fondo conferitario della Caserma Colleoni (il "**Diritto di Prima Offerta**"), - ovvero sul mercato, ove l'Università non fosse interessata all'acquisto, alla liquidazione del Fondo, come meglio rappresentato nell'Allegato 5 al paragrafo 5.3 *Studentato Colleoni*;
- iv. insediare al posto degli Edifici A e B, già demoliti e bonificati, e nell'Edificio 10 della Colleoni un complesso di circa 80 appartamenti in edilizia residenziale a libero mercato, oltre a spazi commerciali ai piedi del complesso medesimo e nella struttura ipogea al centro della piazza (la "**Residenza Libera e gli Spazi Commerciali**"), da vendersi frazionatamente sul mercato, come meglio rappresentato nell'Allegato 5 al paragrafo 5.4 *Residenza Libera e Spazi Commerciali*;

- v. procedere alla sistemazione della piazza pubblica (la "**Piazza Pubblica**"), mediante pavimentazione, arredamento, piantumazione a verde, nonché messa in sicurezza dell'abside;
- vi. realizzare, in modalità interrata su due livelli, 88 parcheggi privati, da trasferire frazionatamente insieme alle Residenze Libere e agli Spazi Commerciali, e 40 parcheggi pubblici, da destinare all'Università, unitamente alla porzione di Piazza Pubblica antistante lo Studentato Montelungo e le Aule Didattiche, tramite la costituzione di diritto reale di godimento oneroso a suo favore per 50 anni (i "**Parcheggi Interrati**");

quanto riportato ai precedenti punti v.) e vi.) meglio rappresentato nell'Allegato 5 al paragrafo 5.5 *Piazza Pubblica e Parcheggi Interrati*.

Per chiarezza, gli Studentati Montelungo e Colleoni rappresentano due strutture autonome e totalmente indipendenti tra loro e non saranno previsti servizi specifici condivisi.

L'Operazione verrà realizzata dal Fondo, gestito dal Promotore, che allo scopo sarà finanziato come segue:

- ✓ quanto al capitale di rischio, mediante la sottoscrizione di:
  - Quote A da liberarsi in natura da parte del Comune mediante conferimento della Montelungo ad un valore di apporto di circa €2,64 milioni, ferma la valutazione dell'Esperto Indipendente del Fondo;
  - Quote B da liberarsi per cassa da parte di CDPRA per €21 milioni e da parte del Co-Investitore per €5 milioni;
  - Quote C da liberarsi in natura da parte di CDPRA mediante conferimento della Colleoni ad un valore di apporto di €8,0 milioni, ferma la valutazione dell'Esperto Indipendente del Fondo;
- ✓ quanto al capitale di debito, mediante l'erogazione del Finanziamento di massimi €34 milioni, articolato su più linee di credito, da stipularsi con la Banca.

In caso di maggiori fabbisogni, il Promotore garantirà il proprio *best effort* a individuare ogni soluzione atta alla prosecuzione dell'Operazione compresa l'individuazione di nuovi investitori.

Il Fondo sarà governato da un Regolamento di Gestione, le cui linee guida – comprensive del regime dei diritti amministrativi e patrimoniali delle quote – sono riportate nell'Allegato 6 *Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo*.

Il Regolamento di Gestione disciplinerà anche il regime commissionale del Promotore (il "**Regime Commissionale**"), i cui termini e condizioni sono riassunti anche nell'Allegato 7 *Regime Commissionale*.

Il piano industriale del Fondo ed il connesso piano economico finanziario (che sarà oggetto di asseverazione nei più brevi tempi tecnici possibili), i.e. il *Business Plan* dell'Operazione, sono dettagliati nell' Allegato 8 Elementi di Sintesi del Business Plan e Scenari.

L'Operazione sarà realizzata secondo il cronoprogramma indicativo (il "**Cronoprogramma**") riportato nell'Allegato 9 Cronoprogramma indicativo, da cui si evince che lo Studentato Montelungo e le Aule Didattiche, anche in virtù dello *status* più avanzato della progettazione, rappresentano opere cronologicamente prioritarie rispetto alle altre.

Nella gestione del Fondo il Promotore ha assunto la politica di gestione dei rischi di cui all'Allegato 10 Politica di gestione dei rischi da parte del Promotore.

Il Fondo avrà una durata di 5 anni eventualmente prorogabile di ulteriori 2 anni (Periodo di Grazia) che potrebbero rendersi necessari per consentire un più ordinato svolgimento delle attività di liquidazione del patrimonio del Fondo, fatta salva la possibilità di richiedere ai sottoscrittori un'ulteriore proroga al fine di completare lo scopo del Fondo.

Per quanto attiene la gestione degli Studentati, REDO condivide l'opportunità di prevedere un gestore unico per entrambi gli Studentati, fermo restando il carattere autonomo di ciascuno di essi, principalmente per l'effetto positivo che le economie di scala avrebbero sui costi fissi gestionali con conseguenti benefici per gli acquirenti finali (Università per lo Studentato Montelungo e Università o mercato per lo Studentato Colleoni).

Il principio del gestore unico individuato dal promotore è richiamato nel I Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, laddove per lo Studentato Montelungo si prevede per l'Università, alternativamente, o i) la gestione diretta ovvero ii) l'attivazione di uno schema concessorio di gestione, mentre nel II Atto Integrativo dell'Accordo di Programma è richiamata la necessità di espletare una gara pubblica per l'individuazione del gestore in condivisione con l'Università.

Ferma restando la più ampia disponibilità di REDO a modulare la politica gestionale degli Studentati in funzione del quadro giuridico di riferimento, considerata la presenza di istituzioni pubbliche quali l'Università e la Regione, la Proposta del Promotore REDO in materia, allo stato attuale, prevede:

A. per lo Studentato Montelungo:

- i. una gestione amministrativa in capo all'Università, per tale intendendosi il processo di selezione degli studenti beneficiari del diritto allo studio ("**DSU**") e di assegnazione dei relativi posti letto, in linea con quanto previsto dalle disposizioni ministeriali e regionali che pongono in capo agli atenei la gestione dei benefici nell'ambito del DSU e le relative verifiche, e
- ii. una gestione operativa, per tale intendendosi l'erogazione dei servizi di ospitalità, in capo ad un *property manager* (il "**PM**"), selezionato con gara pubblica indetta dal

Promotore, ai sensi della normativa prevista dal Codice dei Contratti, che opererà sulla base di un capitolato di servizi e prestazioni definito dall'Università stessa e sarà remunerato secondo uno schema *cost plus fee* di mercato, fermo restando il rispetto degli obblighi previsti in materia di verifica dell'assenza di qualsiasi forma di sovracompensazione, ai sensi della normativa regionale di riferimento;

B. per lo Studentato Colleoni, alternativamente:

- i. o una gestione affidata ad un gestore professionale di residenze universitarie (il "**Gestore**") che verrà selezionato dal Promotore, contestualmente alla selezione del gestore dello Studentato Montelungo, e con il quale il Promotore, per conto del Fondo, stipulerà un contratto di locazione di cosa futura;
- ii. ovvero una gestione diretta da parte di REDO, con l'eventuale Gestore ingaggiato sulla base di un contratto di *management*, secondo i più recenti *standard* internazionali, e con il medesimo PM selezionato per lo studentato Montelungo contrattualizzato direttamente da REDO con lo stesso schema dello Studentato Montelungo (capitolato definito da REDO + remunerazione *cost plus fee* di mercato).

Esperita senza esito la gara pubblica indetta dal Promotore per l'individuazione del gestore degli studentati, l'Università avrà la facoltà di procedere con propria procedura alla selezione di un gestore o di provvedere direttamente alla gestione dello Studentato Montelungo. La medesima facoltà sarà riservata anche al proprietario dello Studentato Colleoni.

#### **b) Assunzioni specifiche**

La Proposta del Promotore REDO è basata sulle seguenti assunzioni specifiche:

- ✓ Garanzie immobiliari. Il Promotore assume che la Montelungo e la Colleoni siano apportate al Fondo, da parte, rispettivamente, del Comune e di CDPRA per conto del fondo FIV-Comparto Extra, in piena proprietà, a corpo e non a misura, con ogni inerente azione, ragione, pertinenza, accessorio, impianto, onere, servitù attiva e passiva apparente e non apparente, e libere da ipoteche, pesi, vincoli, gravami, oneri, anche fiscali, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, obbligazioni *propter rem*, contratti, passività anche ambientali, eccezion fatta per i vincoli di natura urbanistico-edilizia compatibili con lo sviluppo ipotizzato del Compendio.
- ✓ Congruità dell'Esperto Indipendente del Fondo. Il Promotore assume che l'Esperto Indipendente del Fondo congruisca i valori di apporto ipotizzati per la Montelungo e per la Colleoni, rispettivamente, in circa €2,64 milioni e in €8,0 milioni.
- ✓ Fiscalità. Il Promotore assume il regime IVA di legge per il ciclo passivo del Fondo e per le compravendite immobiliari; per quanto riguarda l'apporto della Colleoni, il

Promotore assume il regime IVA al 22% e le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale al 2%; per quanto riguarda l'apporto della Montelungo, il Promotore assume l'imposta di registro al 9% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. Resta ferma la possibilità di approfondire, con il notaio che sarà designato ed eventualmente anche tramite interpello all'Agenzia delle Entrate, il ricorso alla imposizione in misura fissa per l'imposta di registro e per l'imposta ipotecaria e catastale proporzionale.

- ✓ Bonifiche. Sulla base delle indagini ambientali e delle opere di bonifica commissionate/sostenute da CDPRA per conto del fondo FIV-Comparto Extra, il Promotore assume che non vi siano passività ambientali di rilievo nei suoli dell'ambito di trasformazione e stanziava un *budget* di costi ambientali a carico del Fondo di €300mila, sulla base delle risultanze della *due diligence* effettuata da HPC Italia, consulente di fiducia del Promotore. Resta inteso che eventuali extra costi in materia ambientale rispetto al summenzionato *budget* saranno a carico del Fondo.
- ✓ Altezze consentite. Il promotore assume che l'edificio B si ponga in continuità con l'edificio A, prevedendo un'altezza di circa 21 metri per entrambi gli edifici.
- ✓ Parere Soprintendenza Il Promotore assume che la Soprintendenza rilasci i nulla osta relativi ai progetti, sulla base dei pareri positivi già rilasciati a livello informale.
- ✓ Oneri e contributi costo di costruzione. Il Promotore assume che gli oneri e i contributi di natura urbanistica siano quelli riportati nel quadro tecnico-economico di cui alla Sezione dell'Allegato 8 *Elementi di Sintesi del Business Plan e Scenari*, al paragrafo *Quadro Tecnico-Economico*, e dettagliati al paragrafo *Ipotesi economiche a carico del Fondo - 2/2*.
- ✓ Convenzionamento Studentato Colleoni Il Promotore assume che lo Studentato Colleoni sarà convenzionato con il Comune di Bergamo sulla base del piano delle tariffe e dei servizi che REDO presenterà prima dell'avvio della gestione.
- ✓ Adempimenti del Comune per il rispetto del Cronoprogramma. Il Promotore assume che l'Operazione possa essere realizzata nei tempi indicativi del Cronoprogramma nel presupposto che l'amministrazione comunale rilasci i titoli edilizi nei tempi utili previsti.

### c) Processo e gara

Comune e CDPRA, esaminata la Proposta del Promotore e sentiti, come opportuno, l'Università e la Regione, ne valuteranno l'interesse e, in caso di riscontro positivo, indiranno la procedura competitiva (la "Gara") per verificare se vi siano sul mercato altri operatori interessati a condizioni migliori, mettendo quindi in competizione la Proposta del Promotore.

Il Promotore è consapevole che, nei 7 giorni antecedenti la data di avvio della Gara che sarà comunicata, dovrà produrre una nuova lettera di impegno della Banca, a condizioni non peggiorative rispetto a quelle previste nella Proposta, con una validità non inferiore a 180 giorni decorrenti dall'avvio della Gara, e coerente con le previsioni del *Business Plan* della Proposta (il "**Term Sheet Modificato**").

Il Promotore è altresì consapevole che: i) il perfezionamento del Finanziamento in linea con il *Term Sheet Modificato* costituirà condizione per il richiamo degli impegni di versamento derivanti dalle sottoscrizioni delle Quote B, fatto salvo l'ammontare di risorse necessarie a finanziare le attività propedeutiche al perfezionamento del Finanziamento (da riflettere nel Regolamento del Fondo ovvero nel modulo di sottoscrizione delle Quote B) e ii) in difetto della disponibilità del Finanziamento entro il termine che sarà indicato in sede di Gara, il Promotore sarà obbligato a procedere alla liquidazione del Fondo, fatta salva diversa indicazione da parte dei Quotisti, prevedendo la possibilità di retrocedere gli immobili apportati ai rispettivi soggetti conferenti.

Il bando di Gara prevedrà la partecipazione del Promotore alla Gara con il diritto di confermare o migliorare le Proposte del Promotore, nonché il diritto di prelazione in favore del Promotore (la "**Prelazione**") e il riconoscimento in favore del Promotore (e a carico dell'aggiudicatario), in caso di mancato esercizio della Prelazione, del rimborso dei costi sostenuti per la predisposizione della Proposta, costi che saranno rendicontati in sede di presentazione dell'asseverazione.

La Prelazione verrà concessa dal Comune e da CDPRA al Promotore nei termini che seguono. Il Promotore disporrà del termine di 15 (quindici) giorni per esercitare il diritto di Prelazione, comunicando entro tale termine l'impegno ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. In caso di mancata comunicazione, il Promotore avrà diritto al pagamento a carico dell'aggiudicatario delle spese rendicontate.

Nel caso in cui non pervengano altre offerte o il Promotore eserciti la Prelazione, si procederà all'aggiudicazione in favore del Promotore e le Parti procederanno ai successivi adempimenti contrattuali, negoziando in buona fede i contenuti dei medesimi in linea con i termini e le condizioni di cui alla Proposta del Promotore, come eventualmente migliorata dall'offerta presentata dal medesimo in sede di Gara.

### **Elementi qualificanti della Proposta del Promotore**

Di seguito si indicano – in sintesi - gli elementi caratterizzanti e qualificanti la Proposta del Promotore, in aggiunta agli elementi di cui agli allegati alla presente lettera.

- a) Progetto unitario ed integrato che si propone di valorizzare per le proprietà il Compendio in modalità equilibrata e sostenibile, contemperando le funzioni educative delle aule universitarie e ricettive degli studentati, riuniti concretamente, pur nella loro indipendenza e autonomia amministrativa, in un vero e proprio *Campus* Universitario polivalente, con le più remunerative funzioni commerciali e residenziali riunite in una realizzazione dall'elevato rapporto qualità-prezzo;
- b) Progetto dall'elevato valore sociale che si propone di offrire alla città di Bergamo e alla sua Università una risposta concreta in termini di infrastrutture immobiliari per la formazione ed in termini di offerta ricettiva sia per gli studenti fuori sede che per i lavoratori in trasferta ed i turisti occasionali, ponendo le basi per una crescita dell'attrattività e della competitività del territorio bergamasco, in linea con le *mission* di tutti gli *stakeholders* coinvolti nell'Operazione;
- c) Team Professionisti: il Promotore REDO ritiene che i professionisti coinvolti nella strutturazione dell'Operazione – Studio ARW-Arch. Camillo Botticini + Facchinelli per la parte architettonica, Engel & Wolkers per l'analisi del mercato residenziale, JLL per l'analisi del mercato delle residenze universitarie e dei gestori professionali per residenze universitarie, HPC per la parte ambientale, Emlex per la parte legale – rappresentino eccellenze nei rispettivi ambiti di intervento, sia a livello nazionale che a livello locale, e conferiscano alla Proposta del Promotore credibilità e robustezza.

**Durata.** La Proposta del Promotore ha validità di 3 mesi dalla data della presente, decorsi i quali senza che vi sia stata alcuna conferma di interesse da parte dei destinatari, si intenderà decaduta. Ove entro i 3 mesi verrà invece confermato l'interesse e sarà indetta la Gara, la validità della Proposta del Promotore si intenderà automaticamente estesa sino al completamento della Gara.

### **Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni inerenti alla Proposta del Promotore dovranno essere indirizzate al Promotore mediante pec anticipata a mezzo posta elettronica, come segue:

REDO SGR S.p.A. – Società Benefit

viale Vittorio Veneto, 2

20124 Milano

Tel. 02 30372 800

e-mail: info@redosgr.it

PEC: direzione@pec.redosgr.it



Alla cortese attenzione di: Fabio Carlozzo

Con la massima osservanza.

**REDO SGR S.p.A. Società Benefit**

---

**L'Amministratore Delegato (Fabio Carlozzo)**

Firmato digitalmente da

\*\*\*

**Fabio Carlozzo**

CN = Fabio Carlozzo  
O = REDO SGR S.P.A.  
T = Amministratore Delegato





## Allegati

**Allegato 1** – Identificazione del Compendio

**Allegato 2** – Profilo di REDO

**Allegato 3** – Impegno del Co-Investitore Fondazione Cariplo alla sottoscrizione di Quote B

**Allegato 4** – Lettera di impegno della Banca (*Term Sheet*)

**Allegato 5** – Sintesi del Progetto

**Allegato 6** – Linee guida per il Regolamento di Gestione del Fondo

**Allegato 7** – Regime commissionale

**Allegato 8** – Elementi di sintesi del *Business Plan* e Scenari

**Allegato 9** – Cronoprogramma indicativo

**Allegato 10** – Politica di gestione dei rischi da parte del Promotore

Certificazione



Corporation

Firmato digitalmente da

**Fabio Carlozzo**

CN = Fabio Carlozzo  
O = REDO SGR S.P.A.  
T = Amministratore Delegato

# Allegati

## Proposta del Promotore REDO

**16** maggio 2024



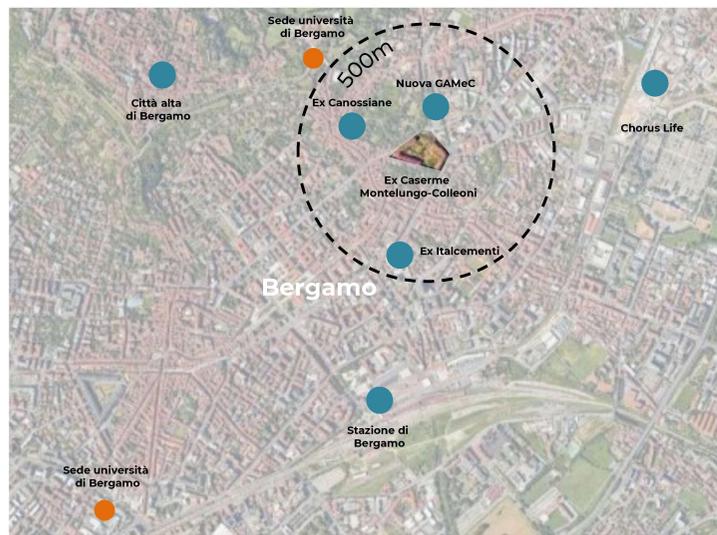
# Localizzazione e identificazione area

Il compendio, composto dalle due ex caserme adiacenti Montelungo e Colleoni, è ubicato in zona limitrofa al centro storico di Bergamo, all'interno della fitta maglia stradale che forma il tessuto della città bassa. Il complesso è delimitato da via Muraine, via San Giovanni, vicolo San Giovanni, via Frizzoni e forma una cortina edilizia compatta caratterizzata da un'ampia corte centrale interna. Il contesto urbano circostante è connotato da edifici di interesse storico-artistico e da due ampie aree verdi.

Il sito si trova a circa 15 minuti (1km) a piedi dalla stazione di Bergamo, a poca distanza dalla sede dell'Università degli Studi di Bergamo ed è ben collegato con la rete di trasporto pubblico locale.

Nella vicinanza dell'area ci sono diversi progetti di rigenerazione urbana in corso, tra cui:

- Il progetto per la rigenerazione e riqualificazione delle aree dello scalo ferroviario di **Bergamo denominato "Porta Sud"**
- Il nuovo sviluppo ad uso misto di **Chorus Life** che presenta una galleria commerciale, residenze, ristoranti e un albergo a 4 stelle
- la realizzazione della nuova **Gamec**, galleria pubblica di arte moderna, al posto del vecchio palazzetto dello sport
- Il recupero del compendio delle **ex Canossiane** in residenze ed orti urbani
- il recupero dell'**ex sede Italcementi** di via Camozzi in residenze e commerciale



# Identificazione catastale

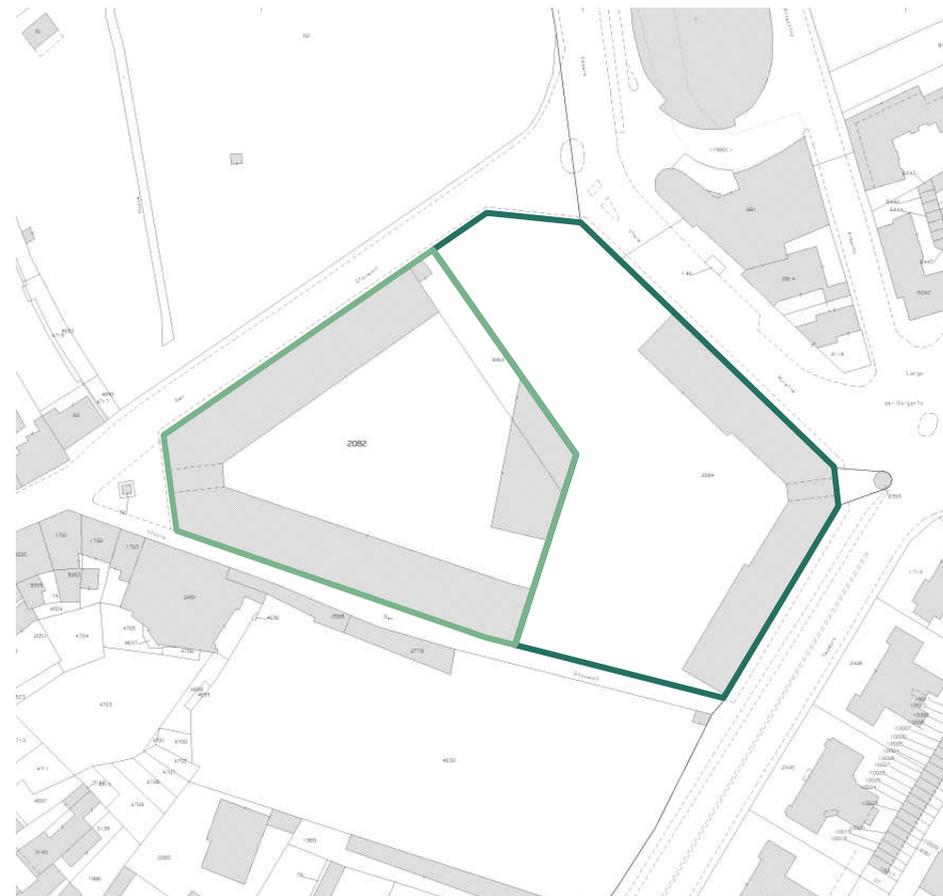
Il compendio è così censito al catasto terreni e fabbricati del Comune di Bergamo:

## Proprietà del Comune di Bergamo:

T/F	fg	mapp	sub	qualità	consistenza	rendita
T	39	2082		Ente urbano	8.432 mq	-
F	39	2082	701	B01 Convitti, ricoveri, ospizi, caserme	63.117 mc	€ 30.641,41
T	39	3062		Ente urbano	790 mq	-
F	39	3062	701	B01 Convitti, ricoveri, ospizi, caserme	1.351 mc	€ 341,88

## Proprietà di CDP Real Asset

T/F	fg	mapp	sub	qualità	consistenza	rendita
T	39	2084		Ente urbano	9.945 mq	-
F	39	2084	704	F04 Unità in corso di definizione	-	-
F	39	2084	705	F04 Unità in corso di definizione	-	-



# Parametri urbanistici - 1/3

## Normativa di riferimento

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Bergamo (il "PGT"), approvato con D.C.C. n. 86 del 14 maggio 2010, è divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul BURL in data 21 luglio 2010. In data 26 ottobre 2023, con D.C.C. n. 59, il **Comune di Bergamo ha adottato la Variante Generale al PGT**. La sua approvazione è prevista per il 2024.

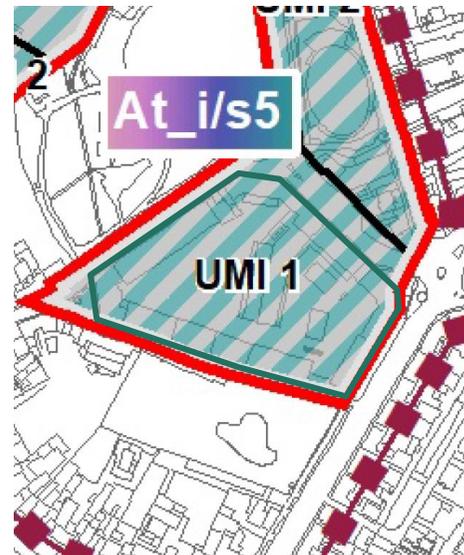
L'area è oggetto dell'Accordo di Programma (l'"AdP"), tra il Comune di Bergamo, Regione Lombardia, Università degli Studi di Bergamo e CDP Immobiliare Sgr S.p.A. per la riqualificazione e riconversione funzionale delle Ex Caserme Montelungo e Colleoni. L'AdP è stato sottoscritto in data 29 luglio 2016, a cui hanno fatto seguito due atti integrativi, il primo sottoscritto il 31 agosto 2020 e il secondo il 30 ottobre 2022.

## Classificazione urbanistica

Il **PGT vigente** include il Complesso Immobiliare nell'Ambito di Trasformazione "AT\_i/s5 - Ex caserma Montelungo/Colleoni- Palazzetto dello Sport». Nel dettaglio il compendio è interessato dalla Unità Minima d'intervento 1 del citato Ambito.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'AdP e dei suoi atti integrativi sono state apportate modifiche alla Scheda Progetto dell'AT\_i/s5 e al Catalogo dei Servizi, adeguandoli ai contenuti dell'Accordo.

La **Variante al PGT adottata** rileva la presenza dell'AdP vigente non modificandolo. L'area è pertanto azionata come "Ambito in corso di attuazione (ATT)". Le previsioni urbanistiche concernenti la capacità edificatoria contenute nell'AdP sono recepite e fatte proprie dal nuovo PGT fino alle scadenze previste dallo strumento stesso. La durata del secondo atto integrativo all'AdP è di 10 anni dalla pubblicazione sul BURL, avvenuta il 25/01/2023.



### **PGT vigente**

Tav. DP6 – Gli Ambiti di Trasformazione del PGT



Ambito di Trasformazione Integrato, per i Servizi e per lo Sviluppo Economico



### **Variante al PGT adottata**

Tav. PDR4 – Disciplina del Piano delle Regole



Ambiti in corso di attuazione

ATT [art. 75 NTA PDR]

# Parametri urbanistici - 2/3

## Destinazioni d'uso ammesse

L'AdP prevede la realizzazione di interventi edilizi per una s.l.p. massima complessiva pari a **25.000 mq** articolati secondo le seguenti destinazioni funzionali:

- **Caserma Montelungo:** recupero funzionale per una s.l.p. pari a 10.790 mq per residenze universitarie e servizi generali per l'istruzione universitaria.
- **Caserma Colleoni:** recupero funzionale, ricostruzione o nuova costruzione di edifici per una s.l.p. pari a 13.900 mq per residenze universitarie e servizi generali per l'istruzione universitaria, residenza libera, commerciale (fino agli esercizi di vicinato da 250 mq di superficie di vendita), terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli;
- **Opere pubbliche e spazi interni al comparto:** spazi pubblici interni alla corte destinati a piazza pavimentata con parcheggi pubblici e pertinenziali nel sottosuolo. È inoltre previsto l'insediamento di spazi ipogei destinati a esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi per una s.l.p. pari a 310 mq, oltre che la possibilità di realizzazione di una struttura adibita a infopoint per i servizi universitari della superficie massima di 350 mq in aggiunta alla s.l.p. prevista.

## Vincoli

In merito ai vincoli urbanistici insistenti sul sito:

- Il compendio immobiliare risulta interessato da diversi **vincoli di cui alla D.Lgs 42/2004** "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nonché da un vincolo diretto con specifico decreto, come di seguito indicati:
  - a. D.M. del 9 novembre 1963 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 319 del 9 dicembre 1963) che ha dichiarato il notevole interesse pubblico della zona di Borgo Pignolo e via San Tomaso (complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici di cui all'Art. 136.1.c del D.Lgs 42/2004);
  - b. D.M. del 4 gennaio 1957 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 14 del 16 gennaio 1957) che ha istituito il cono ottico da San Fermo (bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze di cui all'Art. 136.1.d del D.Lgs 42/2004);
  - c. Area tutelata per legge ai sensi dell'Art. 142.1.c del D.Lgs 42/2004 in quanto situata a meno di 150 metri dall'argine del Torrente Morla;
  - d. Decreto di interesse storico artistico** della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia emesso in data 22 marzo 2011 (ai sensi dell'Art.10.1 del D.Lgs 42/2004).

Inoltre, con l'autorizzazione alla alienazione del bene da parte del Ministero per i Beni Architettonici e Culturali (Direzione Lombardia) è stata prescritta l'adeguata fruizione pubblica delle aree cortilizie e degli ambienti più significativi dal punto di vista architettonico





# Redo SGR Spa – Società Benefit

## 01

### L'approccio di Redo Sgr

**Società di gestione del risparmio immobiliare** indipendente, regolamentata da Banca d'Italia

**Società Benefit** di diritto italiano, lo statuto di Redo combina l'obiettivo di rendimento degli azionisti con chiari obiettivi di impatto positivo sulla società e sull'ambiente.

Obiettivi di Redo: creare valore sociale promuovendo **comunità unificate e attive che aiutino i quartieri a prosperare.**



## 02

### B Corp

Redo è una **B Corp** certificata

Le B Corp sono aziende che soddisfano alti standard monitorati di performance sociale e ambientale, trasparenza e responsabilità legale per bilanciare profitto e scopo.

Con un **Impact Score di 120,7\*** Redo è tra le principali aziende italiane che promuovono il movimento delle B Corp.



## 03

### Fondi Impact e team di sviluppo In-house

Redo ha istituito il primo **fondo art. 9 SFDR** (Regolamento UE n. 2088/2019) con obiettivi di impatto sociali ed ambientali.

Con un team dedicato allo sviluppo immobiliare da oltre 15 anni, Redo assicura ai propri investitori qualità al miglior costo, con obiettivi ambientali allineati agli obiettivi di decarbonizzazione della EU.

Nell'ambito di grandi progetti di rigenerazione urbana, Redo promuove la realizzazione di **student, senior e social housing, compatibilmente con i ritorni per gli investitori**



## 04

### Expertise & innovation

Il top management vanta oltre 20 anni di esperienza nel settore immobiliare, con esperienza nella strutturazioni di operazioni complesse. Primi finanziamenti BEI destinati all'affordable housing in Italia.

Redo implementa innovazione e ricerca, adottando tecnologie di decarbonizzazione e soluzioni innovative di progettazione e costruzione.

Redo collabora con i suoi partner per fornire servizi innovativi e soluzioni intelligenti ai residenti e alle comunità per le loro esigenze abitative, risparmiando energia e mobilità



## 05

### Track record

**Il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL) gestito da REDO è il primo fondo etico italiano per l'edilizia residenziale a prezzi accessibili,** lanciato nel 2006.

Focalizzato sullo sviluppo di alloggi residenziali e studenteschi a prezzi accessibili, FIL gestisce oggi 2.300 appartamenti e 1.500 posti letto per studenti con progetti di sviluppo in corso.

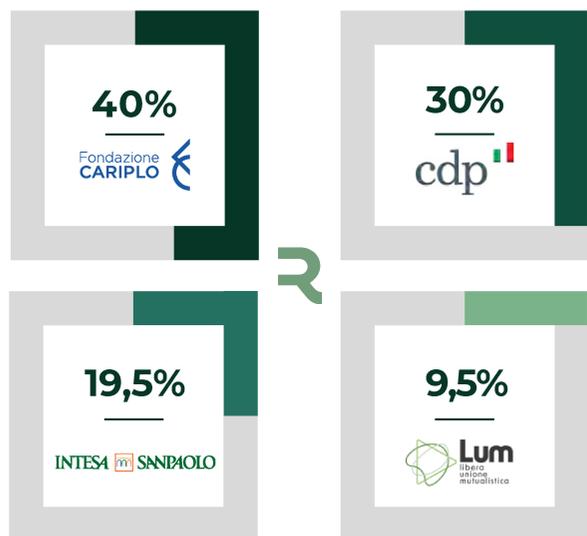
Lanciato nel dicembre 2021, Re-City è il primo veicolo italiano focalizzato sugli **"investimenti sostenibili"** ai sensi dell'art. 9 del Regolamento UE 2088/2019.



\*nuova certificazione a novembre 2024

# Redo SGR azionisti e fondi in gestione

## COMPAGINE SOCIALE



## FONDI IMMOBILIARI

TOTALE*	FIL1	FIL2	RE-CITY	PAVIA	UNIONE ZERO RESI	SESTO FUND
	giugno 2006	luglio 2012	dicembre 2021	novembre 2022	novembre 2023	settembre 2023
<b>AUM</b> 1.372,8 M€	697,0 M€	33,2 M€	307,9 M€	31,9 M€	37,0 M€	265,8 M€
<b>Net Asset Value</b> 1.222,8 M€	557,7 M€	32,9 M€	306,2 M€	25,9 M€	35,8 M€	264,3 M€
<b>Equity</b> 1.429,1 M€	560,6 M€	30,0 M€	476,0 M€	32,5 M€	40,0 M€	290,0 M€
	1° fondo immobiliare etico per l'housing sociale		1° Impact Fund italiano art. 9 SFDR			
	16 iniziative di affordable housing a reddito per 2.500 appartamenti 6 studentati in gestione per 1.500 posti letto		2 progetti trasformazione urbana 1 progetto di riqualificazione	1 progetto di rigenerazione urbana	1 progetto di rigenerazione urbana	

**18 progetti di rigenerazione urbana in corso (12 a Milano), oltre al Progetto MilanoSesto 2.650 appartamenti affordable, 880 posti letto di residenza universitaria**

I valori del AUM (totale attività del fondo), NAV, Equity dei fondi immobiliari si riferiscono all'ultima relazione di gestione al 31 dicembre 2023.

\*tenendo in considerazione delle partecipazioni di Re-City in Pavia, Unione Zero Resi e Sesto Fund (evitando double counting) i totali sono: AUM: 1.088,6 M€, NAV: 938,7 M€ and Equity: 1.111,6 M€

# Creare valore sociale attraverso la promozione di iniziative immobiliari, perseguendo finalità di beneficio comune e di sviluppo sostenibile

## MISSION

Il primo gestore di fondi immobiliari che crea luoghi e servizi volti al benessere delle persone e delle organizzazioni che li abitano, attraverso strategie di investimento sostenibile e impact connesse allo sviluppo urbanistico, economico e sociale del tessuto urbano.



### AFFORDABLE HOUSING

**Incrementare la dotazione di appartamenti e/o di residenze universitarie di qualità, a costi accessibili**

perseguendo un impatto positivo per le persone che non riescono ad accedere al libero mercato



### RIGENERAZIONE URBANA

**Perseguire un impatto positivo nelle comunità e nei quartieri in cui interveniamo**

- agevolando, creando e recuperando relazioni fra le persone
- offrendo servizi alla comunità ed al quartiere
- valorizzando gli enti del terzo settore



### GAME-CHANGER

**Promuovere soluzioni che generino un impatto positivo nel settore dello sviluppo e della rigenerazione immobiliare**

- attivando i policymaker e la value-chain
- integrando servizi complementari all'abitare che siano inclusivi e sostenibili



### NET-ZERO AMBITION

**Rispettare i principi di sostenibilità ambientale inclusiva** attraverso la minimizzazione dell'impatto negativo sulle risorse naturali, sia nella propria operatività che nella realizzazione e nella gestione dei progetti immobiliari

# Business model integrato in grado di creare valore in tutte le fasi di un'iniziativa

## Natural Born Impact Manager

- Partnership strategica con **Fondazione Housing Sociale**, promossa da Fondazione Cariplo, principale attore di questo segmento fin dal 2000
- Società benefit dalla costituzione, unica sgr, certificata B Corp, ai massimi rating di governance GRESB
- Primo fondo etico per l'housing sociale, primo fondo Impact ex art. 9 SFDR

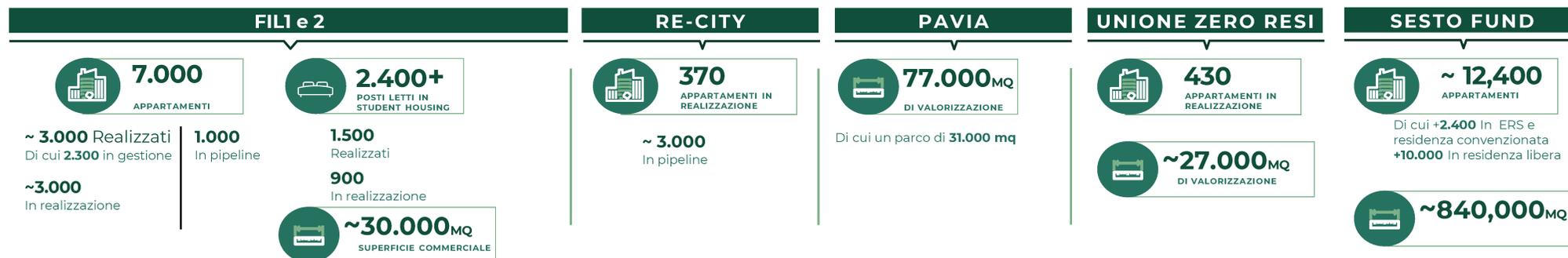
## Expertise and Track Record

- **FIL come precursore del sistema integrato dei Fondi** e ancora oggi il più importante investimento del Fondo Investimenti per l'Abitare di CDP, nonché il più grande fondo di social housing attivo in Italia
- **Track record del Management** nella progettazione, sviluppo e gestione di iniziative di social housing con 13 fondi istituiti (prima come Polaris, poi InvestIRE), per un totale di circa 80 iniziative immobiliari pari a un valore di oltre 1 miliardo di euro, e nello sviluppo del FIA (CDPI SGR)

## Business model integrato

- **Struttura operativa in grado di seguire end-to-end il processo di sviluppo** delle iniziative: origination, sviluppo, costruzione e gestione
- **Presidio diretto di costi, tempi e performance** dei cantieri/iniziativa
- Introduzione della figura del **Community Manager/Gestore Sociale, con responsabilità – per singola iniziativa – di promozione delle comunità di inquilini, delle sue relazioni e della gestione del patrimonio** immobiliare (property e facility management)
- **Innovazione dell'esperienza abitativa:** app, sistema di ticketing, circular housing

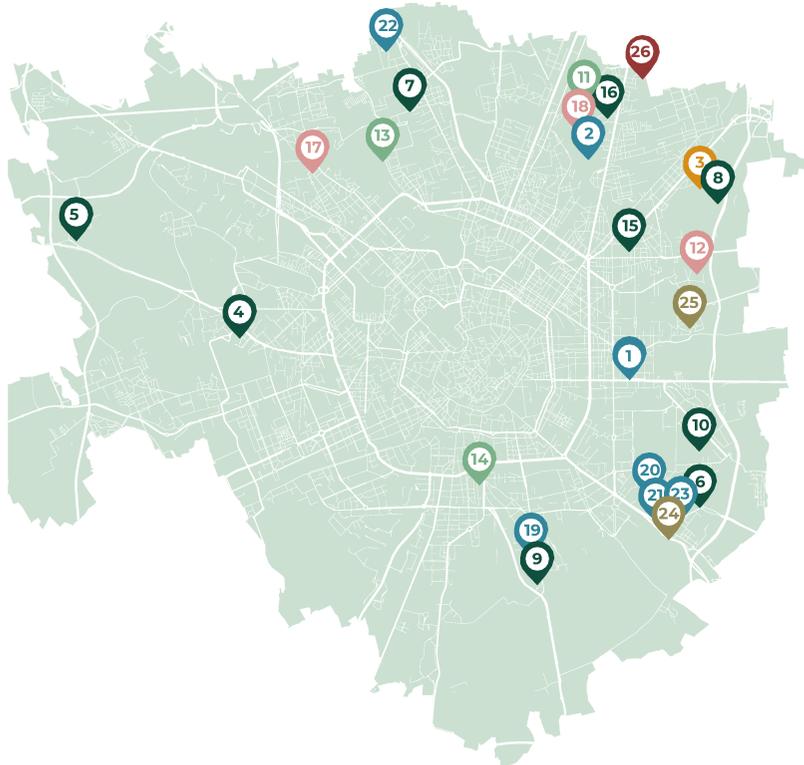
### KEY DATA AT A GLANCE...



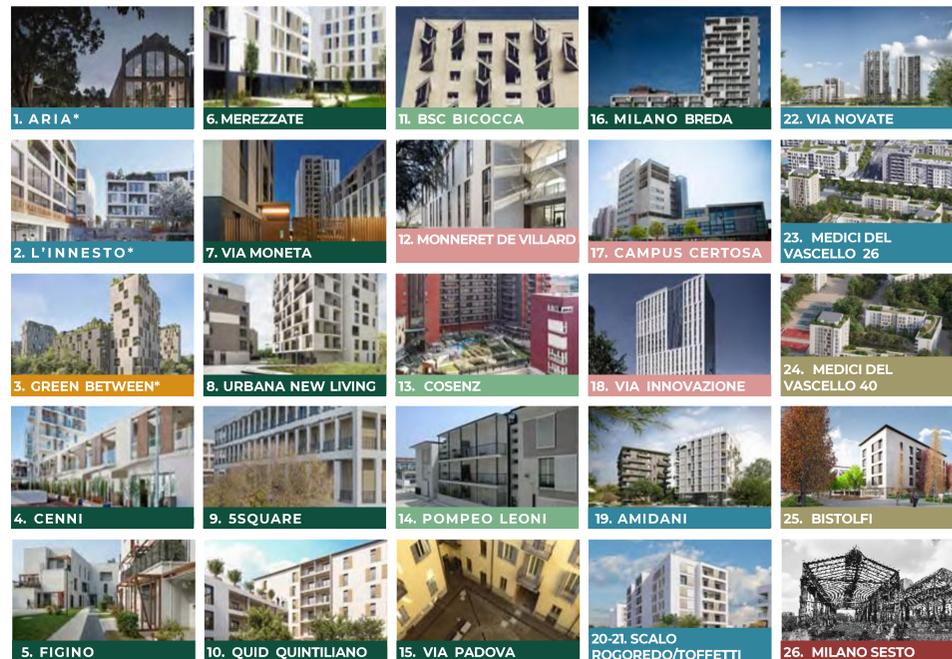
Un team di **33 professionisti** con un track record di successo

# Track record – affordable, senior, student housing e rigenerazione urbana

I fondi immobiliari gestiti da Redo rinforzano la progettualità e il coinvolgimento di stakeholders nei **progetti di rigenerazione urbana ad impatto sociale e di affordable senior & student housing** a Milano ed in Lombardia.



## INIZIATIVE A MILANO



- FILI - Realizzate
- FILI - In realizzazione
- FILI - In transaction
- Milano Sesto - In realizzazione
- FILI - Residenze universitarie
- FIL 2 - residenze universitarie
- Re-City - In realizzazione

\* Le iniziative *Green Between*, *Aria – Ex Macello* e *l'Innesto* sono i progetti vincitori di Redo del bando 'Reinventing Cities'.

# Track record – affordable, senior, student housing e rigenerazione urbana

## INIZIATIVE NEL RESTO DELLA LOMBARDIA



FIL1 - Realizzate



Disinvestimento



Re-City – in realizzazione



FIL1 - In realizzazione



Pavia – in realizzazione



# Redo è un'azienda ESG "nativa" dove l'eccellenza ambientale nella catena di fornitura è fondamentale. I nostri risultati:



## AZIONE: CERTIFICAZIONI

### RISULTATI:

- **Certificazione B-Corp**, che certifica la natura rigenerativa dell'azienda, a beneficio di tutte le persone, le comunità e il pianeta.
- **Punteggio BIA finale pari a 120,7\*** superiore alla soglia minima di 80 e alla media globale di 53
- **GRESB**: Redo si è classificata al 1° posto in Europa all'interno del peer group dei gestori dell'Affordable Housing. FIL1 rating 77/100 Standing Investment e 85/100 Development. FIL2 rating di 76/100 Standing Investment.
- **GRI Standards**: Reportistica di sostenibilità allineata ai GRI standards



## AZIONE: HOUSING SOSTENIBILE

### RISULTATI:

- Promozione e sperimentazione del progetto Circular Housing (finanziato da Climate KIC), che offre agli inquilini un servizio di arredamento ed elettrodomestici attivando i fornitori nella gestione del ciclo di vita e sulla circolarità della loro value chain, con la stima del **dimezzamento dei costi ambientali**.
- **Minimizzazione della produzione e smaltimento dei rifiuti** sia nella fase di costruzione (e.g. riduzione dell'80% in peso dei rifiuti di cantiere indirizzati a discarica, massimizzazione dei prodotti bio-based nelle costruzioni) che di gestione (promuovendo almeno il 75% di raccolta differenziata)



## AZIONE: NET ZERO TARGET

### RISULTATI:

- i progetti immobiliari di Redo, sono sviluppati in linea con gli obiettivi di **neutralità climatica**, perseguita attraverso la **riduzione dei consumi**, **l'efficiamento energetico**, l'impiego di tecnologie all'avanguardia e l'utilizzo di fonti rinnovabili
- i tre progetti vincitori dei bandi **Reinventing Cities**: L'Innesto e Green Between, sono destinati a diventare le prime **aree net zero carbon** di Milano, e Aria, che con i suoi 150mila mq di superficie sarà la prima **area carbon negative** di Milano.

## GOALS



**SVILUPPARE L'ECONOMIA CIRCOLARE E MINIMIZZARE I RIFIUTI INVIATI IN DISCARICA**



**SVILUPPARE SERVIZI COLLABORATIVI DI RIDUZIONE DELLE EMISSIONI**



**INCREMENTARE UTILIZZO DI ENERGIA RINNOVABILE ANCHE ATTRAVERSO CER**

\*nuova certificazione a novembre 2024

# Focus su temi sociali e investimenti ad impatto sociale

IL **CANONE DI LOCAZIONE** PER I NUCLEI CHE ABITANO NEGLI INTERVENTI DI REDO A MILANO INCIDE DEL **25% SUL REDDITO MEDIO**, CHE SI ATTESTA A CIRCA **25.600 EURO**. TALE INCIDENZA PRODUCE UN **RISPARMIO NETTO MEDIO DI 6.600 EURO ALL'ANNO** RISPETTO AL LIBERO MERCATO.

OGGI A MILANO L'AFFITTO PESA MEDIAMENTE IL **42% SUL REDDITO NETTO**.



## L'IMPATTO POSITIVO DI REDO SUL TERRITORIO DI MILANO

### INTERVENTI CONCLUSI

- > L'**82%** DELLE SUPERFICI SVILUPPATE A MILANO SONO DESTINATE A **EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**
- > SVILUPPATI **7.500 MQ DI SERVIZI CONVENZIONATI**
- > BENEFICI DIRETTI PER LA COMUNITÀ PARI A **32,60 MLN€**
- > SUPERFICI RISTRUTTURATE: **35.000 MQ**
- > NUOVE SUPERFICI FILTRANTI: **19.000 MQ**
- > NUOVE AREE AD USO PUBBLICO: **91.667 MQ**

### PROSSIMI INTERVENTI

- > IL **56%** DELLE SUPERFICI IN SVILUPPO A MILANO SONO DESTINATE A **EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**
- > A SVILUPPO CIRCA **39.224 MQ DI SERVIZI CONVENZIONATI**
- > BENEFICI DIRETTI PER LA COMUNITÀ PARI A **134,94 MLN€**

# Governance strutturata per una gestione trasparente finalizzata a raggiungere gli interessi degli investitori e bilanciare quelli degli stakeholder



**OBIETTIVO:**  
RUOLI E  
RESPONSABILITÀ

**RISULTATI:**

- Definito **ruoli e responsabilità in ambito ESG**, creando inoltre il ruolo ad hoc del **Responsabile di Impatto, Sostenibilità e Comunicazione**



**OBIETTIVO:**  
POLITICA RETRIBUTIVA  
DELLA SOCIETÀ

**RISULTATI:**

- Ha integrato le sue **politiche retributive**, istituendo un Comitato Remunerazioni composto da Amministratori indipendenti collegando la remunerazione variabile con la valutazione delle performance e degli obiettivi ESG

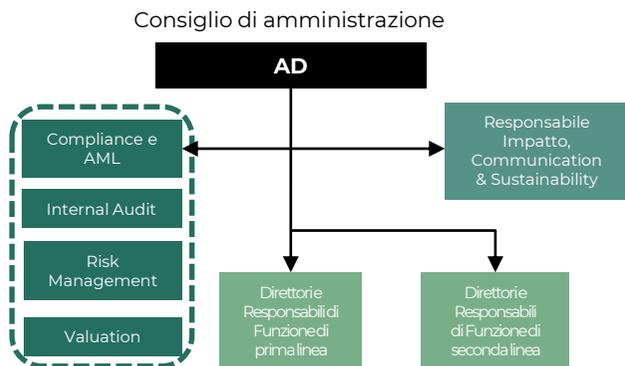


**OBIETTIVO:**  
MISSION STATEMENT E  
PROCEDURE INTERNE

**RISULTATI:**

- Ha sancito nello statuto la natura di società benefit e il compito di **bilanciare gli interessi sia degli azionisti che degli stakeholders e promuove investimenti sostenibili**.

## Struttura ESG di Redo SGR



## Ruoli e responsabilità

**Consiglio di Amministrazione:** definisce le **strategie di gestione** dei **fattori ESG e degli obiettivi di sostenibilità**

**Amministratore Delegato:** è responsabile **dell'attuazione delle strategie** di gestione dei fattori ESG, degli obiettivi di sostenibilità e di raggiungimento delle Finalità di Beneficio Comune

**Responsabile di Impatto, Sostenibilità e Comunicazione:** è responsabile della Politica degli Investimenti Sostenibili, dei processi di certificazione, rating e misura dell'impatto, e della reportistica con il contributo di tutte le funzioni aziendali

**Direttori e Responsabili di Funzione di prima linea:** garantiscono l'applicazione dei fattori ESG e degli obiettivi di sostenibilità nell'ambito della propria Direzione/ Funzione

**Direttori e Responsabili di Funzione di seconda linea:** valutano e monitorano i fattori ESG e gli obiettivi di sostenibilità raccogliendo le informazioni necessarie alla reportistica di competenza

**Funzioni Aziendali di Controllo:** includono nelle proprie attività le verifiche ex ante ed ex post relative agli obiettivi di beneficio comune statutariamente definiti e ai fattori ESG, con riferimento alla Società e ai FIA gestiti

# Rating, Partnership e Membership ESG

Certificazione



**Certificata B Corp**  
da novembre 2021

Corporation

**Punteggio B Impact**



**120,7\***



**United Nations**  
Global Compact

**membro attivo UNGC**

**il contributo di Redo agli SDGs**



**World Benchmarking Alliance**



\*nuova certificazione a novembre 2024



G R E S B

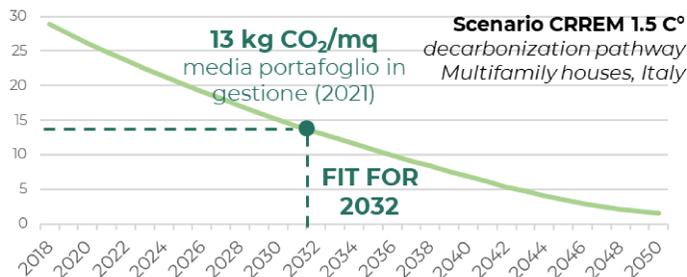
GRESB è l'ente **più riconosciuto a livello globale** che fornisce **valutazioni annuali indipendenti** sulle **performance ESG** e **benchmark** di investitori e gestori di fondi di investimento immobiliare.

Entrambi i fondi con asset in gestione **FIL1** e **FIL2** sono sottoposti al **rating GRESB** ottenendo la qualifica **Green Star** per l'anno **2023**.  
Maggiori informazioni al [link](#)



Certificazione **LEED for Cities & Communities** e **LEED Building Design and Construction** per il progetto **ARIA Ex Macello** di Milano in fase di sviluppo, vincitore di **Reinventing Cities**.

**Social Rating** emesso dall'ente indipendente **Avanzi** che valuta il **contributo sociale** ex-ante, in itinere ed ex-post delle iniziative del FIL.



## Partnership e Membership

**IMPATTO SOCIALE**

[l'impatto di Redo](#)



**IMPATTO AMBIENTALE**



**SMART & DIGITAL**



**SOSTENIBILITÀ & MATERIALITÀ**



**INNOVAZIONE E RICERCA**



## Merezzate: innovazione e integrazione

**615**

APPARTAMENTI



**ENERGIA PULITA  
ED EFFICIENZA  
ENERGETICA**



**MOBILITÀ  
SOSTENIBILE**



**ECONOMIA  
CIRCOLARE**



**SPAZI COMUNI**

- SUPERMERCATO
- ORTI URBANI
- SERVIZI INTEGRATIVI ALL'ABITARE
- SERVIZI LOCALI URBANI



## Milano Internazionale: il fiore all'occhiello dell'edilizia universitaria convenzionata

POSTI LETTO  
**450**



### SPAZI COMUNI

- BAR
- LOUNGE
- EMEROTECA
- CUCINA COMUNE
- SALA BREAK
- SALE RIUNIONI
- SALE MUSICA
- SALE RICREATIVE
- PALESTRA ULTIMO PIANO
- SAUNA



# L'innesto (vincitore di Reinventing Cities prima edizione): una experimental urban area per la sostenibilità, il primo progetto di social housing a zero CO2

**350**  
APPARTAMENTI

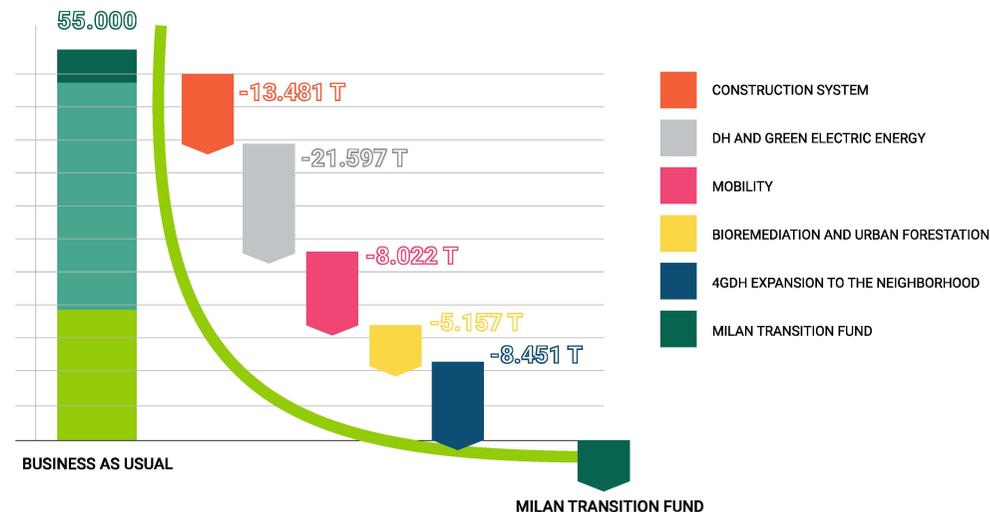


**100** STAKEHOLDER  
LOCALI CONTATTATI  
DURANTE LA FASE DI  
COMPETIZIONE

**400** NUOVI  
POSTI LETTO DI  
EDILIZIA  
UNIVERSITARIA  
CONVENZIONATA



**1.000**  
OPPORTUNITÀ  
DI LAVORO AL ANNO  
NEL CIRCULAR  
ECONOMY DISTRICT



## Green Between (vincitore della seconda edizione di Reinventing Cities): un tassello importante per la trasformazione della città

**380**  
APPARTAMENTI



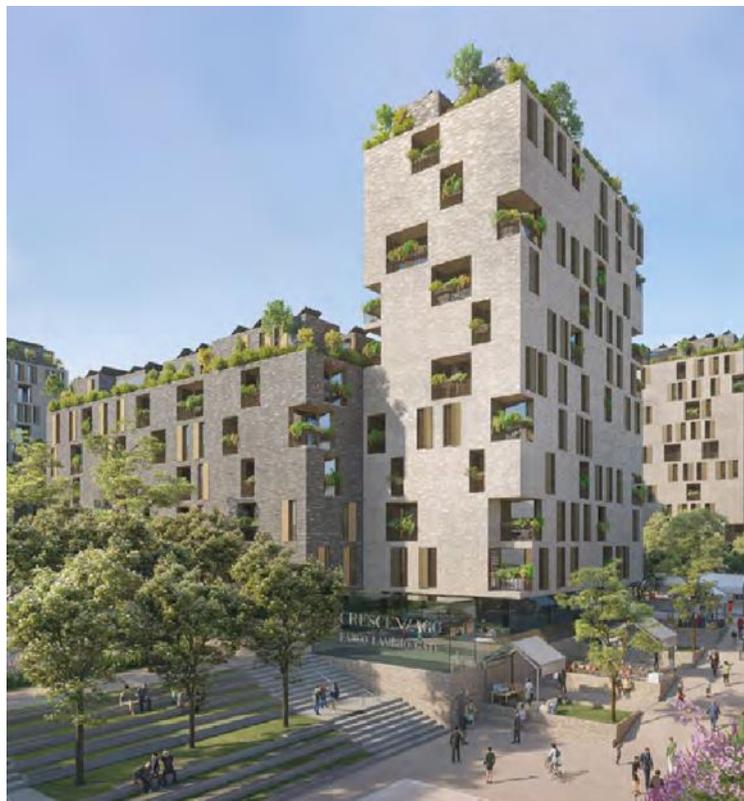
**200** MQ DI  
SERVIZI



**1.000**  
NUOVI POSTI  
LAVORO

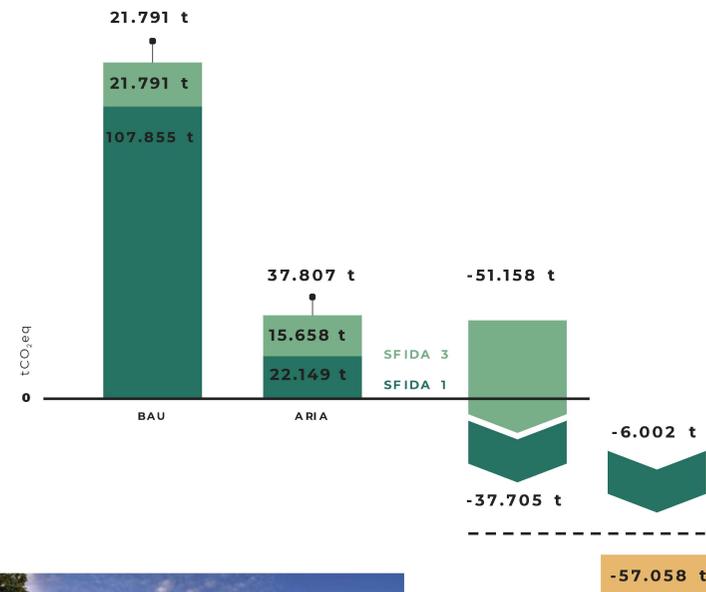


**Zero**  
**CO<sub>2</sub>**



# Aria - Ex Macello, la nuova frontiera della rigenerazione urbana, il primo quartiere carbon negative: unico, inclusivo e sostenibile

- 900** APPARTAMENTI 
- +10.000** MQ DI SERVIZI 
- 300** PASSAGGI AL GIORNO DI SHUTTLE ELECTRICO A CARICO WIRELESS 
- 500** NUOVI POSTI LETTO PER STUDENTI 
- 40.000** sqm UNIVERSITÀ E SERVIZI EDUCATIVI 
- 15.000** PRESENZA GIORNALIERE E **30.000** POSTI DI LAVORO



## Redo SGR - Focus Re-city

Sviluppi diretti

# RE-city

Il Fondo Re-city è stato istituito nel 2021 e opera sia mediante investimenti diretti che in qualità di Fondo di Fondi

## Fondo Pavia

Area di 46.000 mq in corso di rigenerazione in partnership con una Fondazione Bancaria locale e da cedere dopo l'avvenuta urbanizzazione.



## Unione Zero Resi

Sviluppo di c. 27.000 mq di residenze convenzionate (il 50% dell'investimento deriva da fondi gestiti da Coima)



## REDO SESTO FUND

Proprietario della società al 50% con Coima

## MilanoSesto Spa



**Focus prossime slide**

## MilanoSesto: il progetto

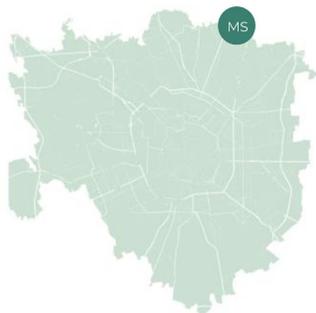
- MilanoSesto ('MS' o 'il Progetto') è uno tra i **più ambiziosi progetti di rigenerazione urbana in Europa su un area di circa 1,4 milioni di metri quadri**.
- L'area è localizzata a Sesto San Giovanni ed è conosciuto come "Ex Area Falck" essendo occupata dagli impianti produttivi della Falck dimessi nel 1995. Oggi l'area rappresenta **uno dei più importanti programmi di rigenerazione e riconversione urbana di un sito industriale**.
- Il progetto mira a creare **uno sviluppo urbano efficiente, resiliente, innovativo e smart**, attraverso una distribuzione degli spazi che enfatizza il dialogo tra aree private, pubbliche e verdi. Una volta completato, ospiterà **oltre 50.000 persone tra residenti e city users**.
- **Il Masterplan prevede la riqualificazione secondo le linee guida dell'Economia Circolare e degli Sustainable Development Goals**. Pertanto, MilanoSesto utilizzerà le più avanzate tecniche di costruzione con un impatto minimo sull'ambiente.
- L'area ospiterà:
  - La "**Città della Salute e della Ricerca**" (CDS), promossa dalla Regione Lombardia, **un complesso sanitario per la cura, la ricerca clinica e la formazione**, che integrerà le eccellenze dell'Istituto Nazionale dei Tumori e dell'Istituto Neurologico Carlo Besta.
  - un parco Urbano con aree verdi di circa **45 ettari**
  - un **mix di funzioni private**, prevalentemente residenziali, con soluzioni abitative eterogenea, **dedicato all'inclusione**, con un'offerta prevalente dedicata alla locazione multifamiliare con servizi innovativi e alta accessibilità.



## MilanoSesto: Area Ex Falck

L'area Milanosesto è collocata nell'ambito del più ampio compendio delle aree ex Falck. Le aree sono site in una posizione strategica nel **nord-est di Milano**, molto ben collegata grazie alla **nuova stazione ferroviaria di Sesto San Giovanni**, alla **metropolitana M1** e alle **principali arterie autostradali**.

Aeroporto Malpensa	Tangenziale A4	Metro Sesto San Giovanni	Stazione FS Sesto San Giovanni
			
51 km	1,0 km	400 m	400 m



## Aree ex Falck – Iniziativa MilanoSesto

**+2.400**

APPARTAMENTI IN  
ERS E RESIDENZA  
CONVENZIONATA



**+10.000**

APPARTAMENTI IN  
RESIDENZA LIBERA

**840.000** MQ



**12%**

QUOTA DELL'INTERO  
COMUNE DI SESTO  
SAN GIOVANNI CHE  
VERRÀ RIGENERATA





# Impegno vincolante co-investitore – 1/2

Si riporta integralmente la comunicazione di impegno del co-investitore e l'Allegato 1 alla stessa.



# Impegno vincolante co-investitore – 2/2

R E D O

Spett. Fondazione Cariplo

Via Manin n. 23  
20121 - Milano  
(la "Fondazione")

Milano li 26 gennaio 2024

**Oggetto: valorizzazione delle Ex Caserme Montelungo-Colleoni mediante utilizzo dello strumento fondo immobiliare (l' "Operazione")**

Egregi Dottori,

facendo seguito alle recenti conversazioni, in occasione delle quali esponenti di CDP S.p.A. nonché lo stesso Comune di Bergamo Vi hanno segnalato la rilevanza e la sensibilità, per la comunità e per il territorio, dell'Operazione, alle discussioni a Voi note tra Redo e CDP Real Asset SGR S.p.A. ("CDP RA"), nonché tenendo conto del ruolo della Fondazione<sup>1</sup> nel contesto della piattaforma di *investment management* alternativo immobiliare attualmente promossa e gestita da Redo (la "Piattaforma") sia come uno dei suoi principali stakeholder, sia quale suo importante investitore, come ci avete richiesto, sintetizziamo alcune considerazioni nel presente documento (la "Nota").

Le "ex caserme Montelungo-Colleoni" sono attualmente di proprietà del Comune di Bergamo e di un fondo di investimento alternativo immobiliare italiano chiuso riservato gestito da CDP Real Asset SGR S.p.A. ("CDP RA").

CDP RA, anche per conto del Comune di Bergamo, ha promosso una procedura ad evidenza pubblica ai fini di una miglior valorizzazione degli attivi immobiliari Montelungo-Colleoni per la "istituzione e la gestione del Fondo Immobiliare Ex Caserme Montelungo-Colleoni da parte di una Società di Gestione del Risparmio" (rispettivamente il "Bando" ed il "Nuovo Fondo Immobiliare"). In particolare il Bando conteneva anche le linee guida per il regolamento del

<sup>1</sup> In maggiori dettagli la Fondazione: i) è il primo azionista di Redo in termini di ammontare di capitale detenuto; ii) esprime una serie di membri del Consiglio di Amministrazione di Redo; iii) ha investito - ed è investitore - in una pluralità di fondi di investimento alternativi italiani chiusi immobiliari riservati gestiti da Redo.

Redo Sgr Spa Società benefit

Viale Vittorio Veneto 5, 20124 Milano  
Tel: +39 02 53777 800  
Mail: info@redosgr.it - PEC: redosgr@legalmail.it

Capitale Sociale: 3.400.000 € iv.  
iscrizione Albo delle Sgr n. 774  
Iscr. Reg. Imp. Milano CF e PIVA: 0577329096

R E D O

Nuovo Fondo Immobiliare (le "Linee Guida").

Le informazioni pubbliche di cui al Bando sono dunque state predisposte da CDP RA - anche per conto del Comune di Bergamo - al fine di sondare l'interesse del mercato in relazione all'idea e alla strategia di investimento sottostanti al lancio del Nuovo Fondo Immobiliare nonché ad un investimento nel Nuovo Fondo Immobiliare da parte di investitori professionali.

Alla data odierna il Bando è scaduto ma CDP RA ed il Comune di Bergamo sono comunque ancora interessati all'avvio del Nuovo Fondo Immobiliare, come Vi è stato rappresentato, senza che ciò costituisca in alcun modo un'attività di sollecitazione in capo a Redo, dagli stessi CDP RA e Comune di Bergamo.

A questo proposito, desideriamo quindi rimarcare, oltre ogni eventuale margine di fraintendimento, che l'interesse di Redo a proporsi, in qualità di SGR del Nuovo Fondo Immobiliare, si sviluppa dunque nel contesto del più ampio perimetro di attività già autonomamente avviato - verso potenziali SGR ed investitori professionali - da CDP RA e dal Comune di Bergamo anche per il tramite del Bando e delle Linee Guida e delle discussioni della Fondazione con i medesimi soggetti.

In ragione di quanto precede nelle scorse sedute consiliari di dicembre e gennaio il Consiglio di Amministrazione di Redo ha positivamente e preliminarmente valutato di: i) avviare l'Operazione; ii) sviluppare l'Operazione mediante il Nuovo Fondo Immobiliare per cui la medesima Redo potrebbe agire come SGR. Il Dott. Sergio Urbani ha illustrato al Consiglio di Amministrazione di Redo che, in una discussione preliminare inerente all' Operazione, il Consiglio di Amministrazione dopo aver ricevuto da lui un'illustrazione dei termini essenziali della medesima Operazione, ha condiviso un'indicazione di rilevanza della stessa per il territorio e di disponibilità, previa più approfondita e positiva istruttoria, a valutarla con favore.

Tanto premesso: i) alla luce dello status della Fondazione in relazione alla Piattaforma; ii) considerate le informazioni di cui al Bando e alle Linee Guida nonché le elaborazioni e informazioni scambiate ai fini dell'approfondimento dell'Operazione; iii) sulla base di quanto deliberato da Redo in relazione al preliminare avvio dell'Operazione; si chiede alla Fondazione di confermare il proprio interesse ad operare in qualità di investitore in equity nel Nuovo Fondo Immobiliare - a servizio dell'Operazione - per un commitment pari ad Euro 5 milioni.

R E D O

Ricevendo e prendendo visione della presente Nota, la Fondazione riconosce espressamente che essa - unitamente alle informazioni ivi contenute - è destinata solo ed esclusivamente alla Fondazione con esclusione di qualsiasi altro soggetto essendo pertanto vietata qualsiasi sua distribuzione a potenziali investitori terzi. La Fondazione manterrà dunque riservate e confidenziali tutte le informazioni di cui a questa Nota con l'eccezione di quelle già pubblicamente disponibili inerenti al Bando, al Nuovo Fondo Immobiliare ed alle sue Linee Guida. In deroga a quanto precede la Fondazione si intende sinora autorizzata a condividere tutte le informazioni di cui alla Nota, con i propri: i) consulenti incaricati per la valutazione, strutturazione e realizzazione dell'Operazione; ii) competenti organi interni al fine di consentire loro una miglior valutazione dell'Operazione.

\*\*\*\*\*

  
Redo SGR SpA - Società Benefit

PER PRESA VISIONE ED INTEGRALE ACCETTAZIONE

  
Fondazione Cariplo



# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 1/8

Spettabile  
Intesa Sanpaolo S.p.A.  
Via Monte di Pietà, 8  
20124 Milano (Italia)  
PEC: [filialeterzosettore.milano.55002@pec.intesaspaolo.com](mailto:filialeterzosettore.milano.55002@pec.intesaspaolo.com)  
Alla cortese attenzione di: Angelo Galimberti

Milano, 2 aprile 2024

**Oggetto:** Term sheet Fondo Ex Caserme Montelungo-Colleoni

Egregi Signori,

facciamo riferimento alla Vostra ricevuta in data odierna, il contenuto della quale riproduciamo qui di seguito integralmente in segno di piena e incondizionata accettazione.

“Spettabile  
Redo Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – Società Benefit  
Viale Vittorio Veneto, 2  
20124 Milano (Italia)  
PEC: [redo.sgr@legalmil.it](mailto:redo.sgr@legalmil.it)  
Alla cortese attenzione di: Fabio Carozzo

Milano, 2 aprile 2024

**Oggetto:** Term sheet Fondo Ex Caserme Montelungo-Colleoni

Egregi Signori,

facciamo riferimento alla Vostra comunicazione del 14 marzo 2024 nella quale ci avete informato dell'intenzione di perseguire un progetto di sviluppo e rigenerazione urbana avente ad oggetto le aree relative alle due ex caserme bergamasche Montelungo (di proprietà del Comune di Bergamo) e Colleoni (di proprietà del Fondo di Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra, gestito da CDP Real Asset SGR S.p.A.) che prevede, inter alia, la realizzazione di un campus per l'Università degli Studi di Bergamo, consistente in una residenza universitaria per il diritto allo studio, una residenza convenzionata, aule didattiche, una piazza pubblica, parcheggi pubblici e privati, spazi commerciali, anche ipogei, e residenza libera (complessivamente la **Prospettata Operazione**).

La presente lettera di impegno (**Commitment Letter**) viene inviata a supporto della Prospettata Operazione.

1

Con la presente **Commitment Letter**, siamo lieti di confermare che Intesa Sanpaolo S.p.A. (**Banca Finanziatrice**), sulla base delle attuali condizioni di mercato e facendo esclusivo affidamento sulle perizie preliminari e sulle informazioni sino ad ora fornite da Redo Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – Società Benefit (**SGR**) in qualità di società di gestione del costituendo 'Fondo Ex Caserme Montelungo-Colleoni' (**Beneficiario**), ha completato i processi interni di approvazione in relazione al finanziamento da concedersi a favore del Beneficiario da parte della Banca Finanziatrice sino all'importo massimo complessivo di Euro 34.000.000,00 (trenta quattro milioni/00) (**Finanziamento**), ai termini ed alle condizioni indicati nel term sheet che si acclude sub **Allegato A (Term Sheet)**, da intendersi parte integrante e sostanziale della **Commitment Letter**. La Banca avrà il diritto di sindacare in tutto o in parte, il Finanziamento e/o i propri diritti e/o obblighi dallo stesso nascenti ad altre banche, enti creditizi, imprese di assicurazione, investitori istituzionali o altre istituzioni finanziarie, con corrispondente riduzione del proprio impegno finanziario, previa consultazione con la SGR in merito ai potenziali soggetti cessionari, fermo restando che in nessun caso la Banca Finanziatrice sarà tenuta ad attenersi alle indicazioni della SGR.

La SGR dichiara e garantisce che qualsiasi informazione fornita alla Banca in relazione alla Prospettata Operazione, ivi incluse le informazioni e i dati contenuti nelle perizie preliminari, è vera, corretta e accurata sotto tutti gli aspetti rilevanti alla data in cui è stata fornita o alla data (se presente) in cui viene dichiarata.

L'impegno della Banca Finanziatrice di cui alla **Commitment Letter** rimane subordinato, in aggiunta alle usuali condizioni previste per operazioni similari ed a tutte le condizioni indicate nel **Term Sheet**, inter alia:

- (a) al positivo esito, ad insindacabile discrezionalità della Banca Finanziatrice, delle due diligence come meglio descritte nel **Term Sheet**;
- (b) alla positiva conclusione delle procedure di "Know Your Customer";
- (c) alla negoziazione e sottoscrizione, in forma e sostanza soddisfacente per la Banca Finanziatrice, della documentazione contrattuale;
- (d) all'assenza di eventi pregiudizievoli sostanzialmente rilevanti per la situazione economica, patrimoniale, finanziaria e operativa del Beneficiario;
- (e) all'assenza di eventi tali da avere una materiale incidenza negativa:
  - (i) sulle condizioni finanziarie, economiche, patrimoniali, operative e/o di business (attuali o prospettiche) del Beneficiario,
  - (ii) sulla capacità del Beneficiario di adempiere esattamente alle proprie obbligazioni di pagamento derivanti dalla documentazione contrattuale o sulla validità ed efficacia della stessa o sull'esercizio dei diritti della Banca Finanziatrice in relazione a tale documentazione;
- (f) all'assenza di mutamenti pregiudizievoli dei mercati finanziari italiani e/o internazionali che impediscano o rendano più gravoso, ad insindacabile giudizio della Banca Finanziatrice, il reperimento della provvista sul mercato da parte della Banca Finanziatrice.

La Banca Finanziatrice si riserva espressamente il diritto di interrompere le trattative relative al Finanziamento qualora anche una sola delle condizioni sopra indicate non dovesse verificarsi e conseguentemente qualsiasi impegno della Banca Finanziatrice ai sensi della **Commitment Letter** verrà meno, senza necessità di alcuna formalità e senza che il Beneficiario

2

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 2/8

o la SGR possano pretendere alcunché. Resta inteso che la sottoscrizione della Commitment Letter non deve intendersi in alcun modo limitativa della, né pregiudica la, facoltà per la Banca Finanziatrice di sottoporre nuovamente all'approvazione dei propri organi deliberanti il Finanziamento in caso di modifica dei termini e delle condizioni indicati nel Term Sheet.

Qualsiasi impegno della Banca ai sensi della Commitment Letter cesserà alla prima data tra:

- (a) il 2 ottobre 2024;
- (b) la data di sottoscrizione della documentazione contrattuale relativa al Finanziamento;
- (c) la data in cui la SGR avrà comunicato per iscritto alla Banca Finanziatrice che la Prospettata Operazione non si perfezionerà.

La Commitment Letter ed il suo contenuto sono strettamente riservati e confidenziali. Ciascuna parte si impegna nei confronti dell'altra a mantenere riservata, e a garantire che ciascuno dei suoi funzionari, dipendenti, rappresentanti dei dipendenti, agenti, contabili, avvocati e altri consulenti professionali mantenga riservata, qualsiasi informazione ricevuta o ottenuta, anche qualora non espressamente qualificata come riservata, in forma orale e/o scritta o su supporto elettronico e/o su qualsiasi altro tipo di supporto, prima della o in seguito alla sottoscrizione della Commitment Letter che riguardi il contenuto della Commitment Letter, del Term Sheet, la Prospettata Operazione e le trattative relative al Finanziamento. Nei limiti di quanto strettamente necessario per implementare la Prospettata Operazione, l'esistenza delle presente lettera ed il suo contenuto potranno essere comunicati dalla SGR al Comune di Bergamo e a CDP Real Asset SGR S.p.A., purché gli stessi siano vincolati da adeguati impegni di riservatezza, e fermo restando che essi non potranno avanzare alcun diritto, aspettativa o affidamento nei confronti della Banca Finanziatrice con riferimento agli impegni dalla stessa assunti con la Commitment Letter.

La Commitment Letter è regolata dalla legge italiana. Fatti salvi i casi di competenza inderogabile stabiliti dalla legge, per qualsiasi controversia relativa alla validità, interpretazione, conclusione, esecuzione o risoluzione della Commitment Letter o comunque ad essa relativa sarà esclusivamente competente il Tribunale di Milano, con esclusione di qualsiasi altra giurisdizione.

**Allegato A - Term Sheet**

## Allegato A

### TERM SHEET

Il presente term sheet ("Term Sheet") costituisce un allegato, forma parte integrante, essenziale e sostanziale, della Commitment Letter e, conseguentemente, Commitment Letter e Term Sheet dovranno essere letti ed interpretati come se fossero un unico documento. Il Term Sheet non potrà essere considerato come una proposta contrattuale di finanziamento. I termini e le condizioni indicati costituiscono una sintesi preliminare e non esaustiva delle clausole relative al finanziamento e devono intendersi soggetti a modifiche e integrazioni. L'impegno della Banca Finanziatrice, congiuntamente ad eventuali altri finanziatori che saranno individuati, ad erogare il Finanziamento rimane subordinato, in aggiunta alle usuali condizioni sospensive previste per operazioni similari, a tutte le condizioni stabilite nel presente Term Sheet, ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti:

- (i) positivo esito delle attività di due diligence della Banca Finanziatrice in base alla tipologia di operazione, fermo restando che la valutazione (x) delle attività di due diligence necessarie nonché (y) del loro esito sarà rimessa all'esclusiva ed insindacabile discrezionalità della Banca Finanziatrice. A titolo esemplificativo e non esaustivo, allo stato attuale, tenuto conto che sono già state predisposte delle perizie preliminari, e senza pregiudizio per eventuali ulteriori attività di due diligence di seguito previste per la strutturazione del Finanziamento, si ritiene necessario l'esplicitamento di due diligence: (a) legale (b) ambientale e (c) tecnica (perizia ABI Compliant) standard per operazioni della specie da parte di una primaria società di gradimento della Banca Finanziatrice; ove richiesta da eventuali altri finanziatori, potrà essere richiesta l'IBR sul Business Plan con particolare riguardo alla sostenibilità del debito sulla base di un Business Plan, da parte di una primaria società di gradimento della Banca Finanziatrice, in ogni caso da scegliersi tra le cosiddette "Big four";
- (ii) positiva conclusione delle relative procedure di Know Your Customer;
- (iii) definizione e sottoscrizione del contratto relativo al Finanziamento ("Contratto di Finanziamento"), degli atti e contratti relativi alle Garanzie ("Atti di Garanzia"), nonché di ogni altro atto, contratto o documento ancillare al Finanziamento, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo le lettere delle commissioni e la hedging strategy letter (congiuntamente al Contratto di Finanziamento e agli Atti di Garanzia, i "Documenti Finanziari"), in forma e sostanza soddisfacente per la Banca Finanziatrice, restando inteso che i Documenti Finanziari potranno includere previsioni e impegni aggiuntivi, ulteriori o sostanzialmente diversi rispetto a quanto indicato nel presente Term Sheet, che non deve in alcun modo essere interpretato come una limitazione del diritto della Banca Finanziatrice a modificare i termini e le condizioni nel successivo processo di negoziazione e finalizzazione dell'operazione;
- (iv) assenza di eventi pregiudizievoli sostanzialmente rilevanti per la situazione economica, patrimoniale, finanziaria e operativa del Beneficiario;
- (v) assenza di MAE (come infra definita) e/o di mutamenti pregiudizievoli dei mercati finanziari che impediscano o rendano più gravoso, ad insindacabile giudizio della Banca Finanziatrice, il reperimento della provvista sul mercato da parte della Banca Finanziatrice.

I termini e le condizioni, ivi incluse le condizioni economiche, di seguito riportati e definiti tra la Banca Finanziatrice e il Beneficiario si basano sulle attuali condizioni di mercato e sulle informazioni al momento disponibili. I termini e le condizioni indicati tra le parentesi quadre saranno meglio definiti di comune accordo tra la Banca e il Beneficiario nei Documenti Finanziari, all'esito delle attività di due diligence, come sopra indicate sub paragrafo (i). Qualora al momento della sottoscrizione dei Documenti Finanziari

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 3/8

e/o dell'erogazione del Finanziamento si prospetti uno scenario diverso da quello ipotizzato, a causa, inter alia, della definitiva attribuzione del rating creditizio del Beneficiario e/o dei tassi di interesse applicabili ad operazioni similari, la Banca Finanziatrice avrà il diritto di modificare i termini e le condizioni ivi esposti, incluso a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ammontare, la struttura e il pricing del Finanziamento ovvero di non proseguire le discussioni avviate.

I termini e le condizioni contenute nel presente Term Sheet sono basati su un esame di tutte le informazioni fornite dal Beneficiario sino alla data odierna e, pertanto, sono suscettibili di variazione. La Banca Finanziatrice si riserva espressamente il diritto di interrompere le istruttorie relative al Finanziamento e/o le negoziazioni, in caso di MAE.

L'intera operazione di Finanziamento resta soggetta, tra l'altro, alle determinazioni degli organi deliberanti della Banca Finanziatrice e di REDO Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - Società Benefit.

I. Parti e alcune definizioni generali	
Beneficiario o Fondo	Il fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati (Fondo Ex Caserma Montelungo-Colleoni), gestito da Redo Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - Società Benefit (la SGR).
Banca Finanziatrice	Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di underwriter del Finanziamento. Resta inteso che saranno concordate adeguate previsioni di flex volte a consentire alla Banca Finanziatrice di condividere l'operazione con eventuali ulteriori finanziatori che saranno individuati successivamente e che vorranno partecipare al Finanziamento, in ogni caso con esclusione di qualsivoglia vincolo di solidarietà tra gli stessi.
CDPRA	CDP Real Asset SGR S.p.A., per conto del fondo "FIV-Comparto Extra".
Co-investitore	Fondazione Cariplo, in qualità di co-investitore delle Quote B del Fondo.
Comune	Il Comune di Bergamo.
Finanziamento	Il finanziamento complessivo da concedersi dalla Banca Finanziatrice in favore del Beneficiario per un importo massimo complessivo pari ad Euro 34.000.000,00 (trenta quattro milioni/00).
Sottoscrittori	(i) Quote A: il Comune, a fronte dell'apporto dell'Immobile Montelungo al Fondo; (ii) Quote B: CDPRA e il Co-investitore, a fronte di sottoscrizioni per cassa; e (iii) Quote C: CDPRA, a fronte dell'apporto dell'Immobile Colleoni al Fondo.
Immobile Montelungo	Il complesso di edifici corrispondenti all'ex caserma Montelungo di Bergamo per una s.l.p. pari a 10.790 mq, oggetto di riqualificazione e riconversione funzionale volte alla realizzazione di residenze universitarie per il diritto allo studio e servizi generali per l'istruzione universitaria.

5

Immobile Colleoni	Il complesso di edifici corrispondenti all'ex caserma Colleoni di Bergamo per una s.l.p. pari a 13.900 mq, oggetto di riqualificazione e riconversione funzionale volte alla realizzazione di residenze a libero mercato, spazi commerciali, residenze universitarie convenzionate (Studentato Convenzionato Colleoni) e servizi generali per l'istruzione universitaria.				
Università	Università degli Studi di Bergamo.				
<b>II. Linee di Credito Colleoni (Immobile Colleoni)</b>					
Importo e tipologia	(i) Linea di credito a medio-lungo termine fondiaria/ipotecaria soggetta a imposta sostitutiva, di importo complessivo di Euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00) (la Linea Aedifica Colleoni). (ii) Linea di credito a medio-lungo termine ipotecaria/fondiaria soggetta a imposta sostitutiva, di importo complessivo di Euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00) (la Linea Impact Costruendo Colleoni).				
Scopo	(i) Linea Aedifica Colleoni: supporto finanziario del Beneficiario relativo al recupero funzionale, ricostruzione o nuova costruzione di residenze a libero mercato e spazi commerciali dell'Immobile Colleoni. (ii) Linea Impact Costruendo Colleoni: supporto finanziario del Beneficiario relativo alla riqualificazione e riconversione funzionale dell'Immobile Colleoni per la realizzazione dello Studentato Convenzionato Colleoni.				
Modalità di erogazione	(i) Linea Aedifica Colleoni: a stato avanzamento lavori, certificati da perito designato dalla Banca Finanziatrice nel corso del Periodo di Disponibilità per un importo non superiore al 65% del SAL certificato [Nota: i costi non includeranno i valori di apporto dell'Immobile Colleoni, Euro 2,5 mln da erogarsi al closing dell'operazione (si veda la seguente tabella).  - Previsione di soglie di pre-commercializzazione a cui condizionare l'erogazione della Linea come da tabella sottostante:				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>% di prevedibilità (% cumulata calcolata a fronte di prenotazioni/contratti preliminari di vendita rispetto al totale ricavi previsto da BP)</th> <th>% cumulata di avanzamento delle erogazioni della Linea con fraggi nel rispetto del LTC del 65%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0%</td> <td>Erogazione cpl di Euro/mln 2,5 con riconoscimento area</td> </tr> </tbody> </table>	% di prevedibilità (% cumulata calcolata a fronte di prenotazioni/contratti preliminari di vendita rispetto al totale ricavi previsto da BP)	% cumulata di avanzamento delle erogazioni della Linea con fraggi nel rispetto del LTC del 65%	0%	Erogazione cpl di Euro/mln 2,5 con riconoscimento area
% di prevedibilità (% cumulata calcolata a fronte di prenotazioni/contratti preliminari di vendita rispetto al totale ricavi previsto da BP)	% cumulata di avanzamento delle erogazioni della Linea con fraggi nel rispetto del LTC del 65%				
0%	Erogazione cpl di Euro/mln 2,5 con riconoscimento area				

6

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 4/8

	20% prenotazioni	Cp per la prima erogazione Linea fino ad un massimo del 30% dell'Importo accordato Erogazione cpl di Euro/mln 6
	35% preliminari trascritti (trasformazione in preliminari delle prenotazioni esistenti)	Cp per la seconda erogazione Linea fino ad un massimo del 65% dell'Importo accordato Erogazione cpl di Euro/mln 13
	50% preliminari trascritti (trasformazione in preliminari delle prenotazioni esistenti)	Cp erogazione Linea fino ad un massimo del 100% dell'Importo accordato Erogazione cpl di Euro/mln 20
	(ii) <u>Linea Impact Costruendo Colleoni</u> : in unica soluzione al closing ovvero in più soluzioni entro il relativo Periodo di Disponibilità.	
<b>Periodo di Disponibilità</b>	(i) <u>Linea Aedifica Colleoni</u> : fino a 36 mesi dalla data di sottoscrizione. (ii) <u>Linea Impact Costruendo Colleoni</u> : 24 mesi.	
<b>Data di scadenza</b>	(i) <u>Linea Aedifica Colleoni</u> : 5 anni dalla data di sottoscrizione. (ii) <u>Linea Impact Costruendo Colleoni</u> : 5 anni dalla data di sottoscrizione.	
<b>Rimborso</b>	Bullet alla data di scadenza.	
<b>Tasso di Riferimento</b>	Euribor a 6 mesi.	
<b>Tasso di Interesse</b>	Tasso di Riferimento maggiorato del Margine.	
<b>Periodo di Interessi</b>	6 mesi, con pagamento degli interessi maturati alla scadenza di ciascun Periodo di Interessi.	
<b>Margine</b>	(i) <u>Linea Aedifica Colleoni</u> : 275 bps in ragione d'anno.	

7

	(ii) <u>Linea Impact Costruendo Colleoni</u> : 250 bps in ragione d'anno.
<b>Commissione up-front</b>	100 bps.
<b>Garanzie</b>	Standard per finanziamenti della medesima tipologia, con l'esclusione, in ogni caso, del pegno sulle quote del Beneficiario, ivi inclusa a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) l'ipoteca di 1° grado sull'Immobile Colleoni (ii) il pegno su tutti i conti correnti del Beneficiario relativi al progetto sull'Immobile Colleoni (iii) la cessione in garanzia dei crediti derivanti da polizze assicurative stipulate dal Beneficiario in relazione all'Immobile Colleoni, (iv) la cessione in garanzia dei crediti ricorrenti dagli accordi di hedging (anche ove conclusi con controparti diverse dalla Banca Finanziatrice); (v) l'appendice di vincolo su polizze assicurative stipulate in relazione all'Immobile Colleoni; (vi) subordinazione e postergazione di qualunque finanziamento soci presente e futuro rispetto al Finanziamento. No cross-collateralization tra le linee di credito.
<b>III. <u>Linea Impact Costruendo Montelungo (Immobile Montelungo)</u></b>	
<b>Importo e tipologia</b>	Linea di credito a medio-lungo termine ipotecaria/fondiarria soggetta a imposta sostitutiva, di importo massimo Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) (la <u>Linea Impact Costruendo Montelungo</u> ).
<b>Scopo</b>	Supporto finanziario del Beneficiario relativo al recupero funzionale per residenze universitarie per il diritto allo studio e servizi generali per l'istruzione universitaria dell'Immobile Montelungo.
<b>Modalità di erogazione</b>	A stato avanzamento lavori, certificati da perito designato dalla Banca Finanziatrice nel corso del Periodo di Disponibilità per un importo non superiore al 50% del SAL certificato.
<b>Periodo di Disponibilità</b>	Fino a 36 mesi dalla data di sottoscrizione.
<b>Data di scadenza</b>	5 anni dalla data di sottoscrizione.
<b>Rimborso</b>	Bullet alla data di scadenza.
<b>Tasso di Riferimento</b>	Euribor a 6 mesi.
<b>Tasso di Interesse</b>	Tasso di Riferimento maggiorato del Margine.
<b>Periodo di Interessi</b>	6 mesi, con pagamento degli interessi maturati alla scadenza di ciascun Periodo di Interessi.
<b>Margine</b>	250 bps in ragione d'anno, sul presupposto che si qualifichi come "linea impact".
<b>Commissione up-front</b>	100 bps.

8

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 5/8

<b>Garanzie</b>	<p>Standard per finanziamenti della medesima tipologia, con l'esclusione del pegno sulle quote del Beneficiario, ivi incluse a titolo esemplificativo e non esaustivo, (i) l'ipoteca di 1° grado sull'Immobile Montelungo; (ii) la cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di cessione di cosa futura da sottoscrivere con l'Università con riferimento all'Immobile Montelungo e alle aule didattiche, per un importo pari ad Euro 29.960.000,00 (ventinove milioni novese sessantamila/00) (iii) il pegno su tutti i conti correnti del Beneficiario relativi al progetto sull'Immobile Montelungo; (iv) la cessione in garanzia dei crediti derivanti da polizze assicurative stipulate dal Beneficiario in relazione all'Immobile Montelungo; (v) la cessione in garanzia dei crediti rivenienti dagli accordi di hedging (anche ove conclusi con controparti diverse dalla Banca Finanziatrice); (vi) l'appendice di vincolo su polizze assicurative stipulate in relazione all'Immobile Montelungo; (vii) subordinazione e postergazione di qualunque finanziamento soci presente e futuro rispetto al Finanziamento.</p> <p>No cross-collateralization tra le linee di credito.</p>
<b>IV. Caratteristiche generali del Finanziamento</b>	
<b>Covenant finanziari</b>	<p>Standard per finanziamenti della medesima tipologia con meccanismi di cura (in ogni caso mediante rimborso anticipato del Finanziamento tramite utilizzo di cassa disponibile da parte del Beneficiario anche a seguito di versamenti di equity da parte dei Sottoscrittori) da definire, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>LTV (Loan To Value) complessivo sull'Immobile Colleoni e sull'Immobile Montelungo non superiore al 50%</b>, da testare, con decorrenza dalla fine del cantiere, sulla base della perizia valutativa semestrale predisposta dall'esperto indipendente del Beneficiario (di gradimento della Banca Finanziatrice) ai sensi del proprio regolamento e della normativa applicabile;</li> <li>- <b>LTC (Loan to Cost) complessivo sull'Immobile Colleoni e sull'Immobile Montelungo non superiore al 60%</b> dei costi di sviluppo certificati dal perito (escluse le aree);</li> <li>- <b>Rapporto tra NAV (Net Asset Value) e totale passivo del Beneficiario, valido per tutta la durata del finanziamento: minimo 40%.</b></li> </ul>
<b>Impegni generali</b>	<p>Standard per questo tipo di operazioni (con eventuali eccezioni e eventuali meccanismi di rimedio da definirsi eventualmente in sede contrattuale), fra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fatte salve le ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio, divieto di atti dispositivi e concessione di garanzie e vincoli di qualsiasi natura sull'Immobile Montelungo e/o sull'Immobile Colleoni a soggetti diversi dalla Banca Finanziatrice;</li> <li>- limitazioni alle distribuzioni in favore dei Sottoscrittori;</li> </ul>

9

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitazioni ad assumere ulteriore indebitamento finanziario, salvo l'indebitamento consentito (fidejussioni, etc.);</li> <li>- divieto di operazioni straordinarie;</li> <li>- negative pledge;</li> <li>- pari passu;</li> <li>- anti-bribery, anti-corruption, anti-money laundering e sanctions;</li> <li>- aggiornamento su base annuale del Business Plan e comunicazione tempestiva alla Banca Finanziatrice delle variazioni non sostanziali e/o che non comportano una modifica delle linee strategiche di business. Resta inteso che le modifiche sostanziali del Business Plan saranno sottoposte alla previa autorizzazione della Banca Finanziatrice;</li> <li>- consegna di perizia valutativa ABI compliant dell'Immobile Colleoni e dell'Immobile Montelungo, predisposta da perito incaricato dal Beneficiario e di gradimento per la Banca Finanziatrice e indirizzato alla medesima con cadenza annuale, a partire dalla data di stipula del Contratto di Finanziamento;</li> <li>- impegno a mantenere adeguate coperture assicurative sull'Immobile Colleoni e sull'Immobile Montelungo, stipulate con primarie compagnie assicurative;</li> <li>- impegno a rispettare la normativa applicabile;</li> <li>- obblighi informativi (inclusi gli obblighi informativi relativi ai KPI Impact ed ai KPI ESG);</li> <li>- impegno a documentare, con periodicità da concordare, comunque entro il 2027, le trattative per la cessione dello Studentato Colleoni.</li> </ul>
<b>Dichiarazioni e Garanzie</b>	<p>Standard per questo tipo di operazioni (limitatamente ad alcune fattispecie: con eccezioni e soglie di materialità da definirsi in sede contrattuale) relative, a titolo esemplificativo e non esaustivo alla situazione societaria, finanziaria, contabile, fiscale ed amministrativa del Beneficiario con espresa dichiarazione di assenza di contestazioni di natura rilevante in atto, all'assenza di violazioni di disposizioni legislative e regolamentari di natura rilevante, all'adozione di tutti gli atti necessari per la validità ed efficacia dei Documenti Finanziari.</p>
<b>Eventi Rilevanti</b>	<p>Standard per questo tipo di operazioni (limitatamente ad alcune fattispecie: con eccezioni, periodi di rimedio e soglie di materialità da definirsi in sede contrattuale) fra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mancato pagamento di una qualsivoglia somma dovuta in dipendenza di qualunque previsione contenuta nei Documenti Finanziari;</li> <li>- inadempimento delle obbligazioni derivanti dai Documenti Finanziari;</li> <li>- violazione delle Dichiarazioni e Garanzie;</li> <li>- mancato rispetto anche solo di uno dei Covenants Finanziari;</li> </ul>

10

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 6/8

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insolvenza o altre procedure concorsuali del Beneficiario;</li> <li>- violazione del divieto di atti dispositivi e di concessione di garanzie e rinvoci di qualsiasi natura sull'Immobile Montelungo e/o sull'Immobile Colleoni a soggetti diversi dalla Banca Finanziaria;</li> <li>- sostituzione della SGR, senza preventivo consenso scritto delle Banche Finanziarie;</li> <li>- trasferimento delle quote del Fondo da parte di uno o più Sottoscrittori ovvero, con riferimento alla Quota B, dal Co-investitore, fatte salve eventuali ipotesi di trasferimento delle quote del Fondo tra i Sottoscrittori medesimi (come individuati nel presente Term Sheet);</li> <li>- modifiche sostanziali del Business Plan non previamente autorizzate dalla Banca Finanziaria;</li> <li>- inefficacia, nullità, annullabilità di qualsivoglia dei Documenti Finanziari;</li> <li>- mancato perfezionamento delle Garanzie secondo i termini previsti dai relativi Atti di Garanzia;</li> <li>- cross default;</li> <li>- eventuali altre fattispecie di eventi rilevanti in linea con le prassi di mercato;</li> </ul> <p>qualsiasi altro evento che abbia un effetto sostanzialmente pregiudizievole (i) sulla capacità del Beneficiario di adempiere ai propri obblighi di pagamento ovvero agli impegni finanziari, (ii) sull'attività, sui beni o sulla situazione patrimoniale e/o finanziaria, e/o economica e/o operativa del Beneficiario e/o (iii) sulla validità, efficacia e/o opponibilità di un qualsiasi documento facente parte dei Documenti Finanziari.</p>
<b>Rimborso anticipato volontario</b>	<p>Sempre possibile per importi minimi da definirsi senza pagamento di commissioni di rimborso anticipato o altre penali (ad eccezione dei breakage costs, ove il rimborso anticipato avvenga in una data diversa dalla data di pagamento degli interessi).</p> <p>Gli importi rimborsati non potranno essere rivalutizzati.</p>
<b>Rimborso anticipato obbligatorio</b>	<p>Standard per questo tipo di operazioni (con eccezioni e meccanismi di rimborso da definirsi in sede contrattuale), fra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rimborso integrale in caso di illicetti;</li> <li>- rimborso, a seconda del caso integrale o parziale in caso di incoarsi di indebiti assicurativi;</li> <li>- rimborso integrale qualora (i) il Beneficiario cessi di essere gestito dalla SGR (salvo sostituzione, entro i termini previsti dal regolamento del Beneficiario, con altra SGR di gradimento della Banca Finanziaria), e/o (ii) uno o più Sottoscrittori e/o, con riferimento alla Quota B il Co-investitore, cessino di detenere, anche solo in parte, le quote del Fondo,</li> </ul>

11

	<p>fatte salve eventuali ipotesi di trasferimento delle quote del Fondo tra i Sottoscrittori medesimi (come individuati nel presente Term Sheet);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rimborso integrale in caso perdita, distruzione, danneggiamento dell'Immobile Colleoni (incluso lo Studentato Colleoni) e/o dell'Immobile Montelungo (incluso lo Studentato Montelungo) in misura pari o superiore al 25% del relativo valore, ovvero in caso di esproprio o sequestro;</li> <li>- rimborso parziale come segue:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di cessione dello Studentato Convenzionato Colleoni, rimborso integrale della Linea Impact Costruendo Colleoni;</li> <li>- in caso di cessione delle residenze libere e degli spazi commerciali relativi all'Immobile Colleoni, rimborso parziale della Linea Aedifica Colleoni pari al 130% della porzione della linea di credito allocata sull'unità immobiliare oggetto di vendita (ALA);</li> <li>- in caso di cessione dello studentato Montelungo, rimborso integrale della Linea Impact Costruendo Montelungo.</li> </ul> </li> </ul> <p>Senza pagamento di commissioni di rimborso anticipato o altre penali (ad eccezione dei breakage costs, ove il rimborso anticipato avvenga in una data diversa dalla data di pagamento degli interessi), restando inteso che, con riferimento alla sola Linea Aedifica Colleoni, la Banca Finanziaria, a propria insindacabile discrezionalità, potrà concordare con il promissario acquirente il frazionamento di una parte di finanziamento e il successivo accollo del relativo debito (con piano ammortamento da definirsi in sede di accollo) in luogo (in tutto o in parte) del predetto rimborso anticipato obbligatorio.</p>
<b>Condizioni sospensive all'efficacia del Contratto di Finanziamento</b>	<p>Standard per questo tipo di operazioni e in forma e sostanza di gradimento per la Banca Finanziaria, fra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consegna alla Banca Finanziaria, in forma e sostanza di gradimento per la Banca Finanziaria, dei seguenti documenti: (i) Business Plan del Beneficiario; (ii) documentazione relativa alla situazione contabile, economica e patrimoniale del Beneficiario;</li> <li>- consegna alla Banca Finanziaria di una relazione notarile ventennale relativa agli Immobili Montelungo e all'Immobile Colleoni che attesti, inter alia, l'osservanza nell'ultimo atto di provenienza di data posteriore al 17 marzo 1985 delle disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 in materia urbanistica e l'assenza di elementi pregiudizievoli per la Banca Finanziaria;</li> <li>- perizia ABI sull'Immobile Montelungo e sull'Immobile Colleoni;</li> <li>- due diligence (legale, tecnica, ambientale);</li> <li>- assenza di eventi di default attuali o potenziali relativi al Beneficiario ovvero di eventi pregiudizievoli attuali o potenziali relativi alla</li> </ul>

12

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 7/8

	<p>situazione economica, patrimoniale, finanziaria e operativa del Beneficiario e/o all'Immobile Montelungo e all'Immobile Colleoni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eventuali altre condizioni sospensive all'efficacia del Contratto di Finanziamento in linea con le prassi di mercato.</li> </ul>
<p><b>Condizioni sospensive all'erogazione del Finanziamento</b></p>	<p>Standard per questo tipo di operazioni di gradimento per la Banca Finanziatrice, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sottoscrizione e perfezionamento dei Documenti Finanziari;</li> <li>- consegna del certificato di vigenza del Beneficiario, avente data non anteriore al quinto giorno lavorativo precedente alla data di erogazione, che attesti che il Beneficiario non è soggetto a procedure concorsuali;</li> <li>- consegna di una dichiarazione del firmatario autorizzato dal Beneficiario attestante (a) la veridicità, accuratezza e completezza delle dichiarazioni e garanzie; (b) l'assenza di Eventi Rilevanti attuali o potenziali;</li> <li>- evidenza che tutti i Documenti Finanziari sono stati sottoscritti e sono efficaci;</li> <li>- evidenza dell'avvenuta stipula delle polizze assicurative relative all'Immobile Montelungo e all'Immobile Colleoni;</li> <li>- sottoscrizione della hedging strategy letter;</li> <li>- Capacity legal opinion del Consulente Legale del Beneficiario e validity legal opinion del Consulente Legale degli Istituti Finanziari;</li> <li>- Senza pregiudizio per quanto precede, con riferimento alla prima erogazione: (i) sottoscrizione e perfezionamento delle garanzie ipotecarie e delle polizze assicurative; (ii) un rapporto di due diligence avente ad oggetto lo status autorizzativo e dei titoli abitativi relativi al progetto; (iii) perizia valutativa predisposta in modalità ABI Compliant da un esperto indipendente nominato dal Beneficiario e di gradimento della Banca Finanziatrice relative all'Immobile Colleoni e all'Immobile Montelungo, che evidenzii un LTV, come definito nel paragrafo "Covenant finanziari", non superiore al 50% e LTC non superiore al 60% dei costi di sviluppo certificati da perito, escluse le aree; (iv) nonché ogni eventuale ulteriore documento ritenuto necessario dalle Banche Finanziatrici per la strutturazione del Finanziamento; (v) avvenuta sottoscrizione delle Quote del Fondo da parte dei Sottoscrittori per un importo non inferiore a Euro 36.641.000,00 (trentasei milioni seicentoquarantunomila/00), di cui Euro 26.000.000,00 (ventisei milioni/00 per apporti in denaro e Euro 10.641.000,00 (dieci milioni seicentoquarantunomila/00) per apporti di beni; (vi) assenza di eventi di default attuali o potenziali relativi al Beneficiario ovvero di eventi pregiudizievoli attuali o potenziali relativi alla situazione economica, patrimoniale, finanziaria e operativa del Beneficiario e/o all'Immobile Montelungo e all'Immobile Colleoni;</li> </ul>

13

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- senza pregiudizio per quanto precede, con riferimento a ciascuna erogazione: (i) attestazione dei singoli SAL da parte di perito di gradimento della Banca Finanziatrice; (ii) evidenza delle risorse finanziarie proprie del Beneficiario per coprire la porzione di costi di sviluppo non finanziata dalla Banca Finanziatrice (ovvero del preventivo integrale pagamento dei relativi costi di sviluppo); e (iii) assenza di eventi di default attuali o potenziali relativi al Beneficiario ovvero di eventi pregiudizievoli attuali o potenziali relativi alla situazione economica, patrimoniale, finanziaria e operativa del Beneficiario e/o all'Immobile Montelungo e all'Immobile Colleoni;</li> <li>- con riferimento a ciascuna erogazione, è necessario verificare che la sommatoria dei mezzi propri già apportati, degli acconti già incassati imputabili ai costi finanziabili riconosciuti dal perito, delle erogazioni rateali già effettuate e dell'erogazione in fase di predisposizione non ecceda il Costo dell'Investimento (CI) parziale attestato dal perito nella perizia dei singoli SAL;</li> <li>- eventuali altre condizioni sospensive all'erogazione del Finanziamento in linea con le prassi di mercato.</li> </ul>
<p><b>Material Adverse Effect (MAE)</b></p>	<p>Per tale si intende un cambiamento sostanziale tale da avere una materiale incidenza negativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sulle condizioni finanziarie, economiche, patrimoniali, operative e/o di business (attuali o prospettive) del Beneficiario;</li> <li>- sulla capacità del Beneficiario di adempiere esattamente alle proprie obbligazioni di pagamento derivanti dai Documenti Finanziari o sulla validità ed efficacia dei Documenti Finanziari o sull'esercizio dei diritti della Banca Finanziatrice in relazione a tale documentazione;</li> <li>- sull'andamento dei mercati finanziari italiani e/o internazionali.</li> </ul>
<p><b>Strategia di Hedging</b></p>	<p>Sarà opportunamente definita una copertura (hedging strategy), pari ad almeno il 66% del finanziamento complessivo.</p>
<p><b>Altre previsioni contrattuali</b></p>	<p>Altre previsioni contrattuali standard per questo tipo di operazioni, in linea con le policies interne della Banca Finanziatrice e in forma e sostanza di gradimento per la medesima, ivi comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo: maggiori oneri, market disruption, gross-up, Material Adverse Event, solve et repete, compensazione, trasferimenti e cessioni a favore, in particolare, di banche, istituti finanziari o compagnie assicurative imposte e tasse, FATCA, sanzioni, anti-corruzione, anti-riciclaggio, decreto 231, Know Your Customer, riservatezza, ecc.</p>
<p><b>KPI Impact e ESG</b></p>	<p><u>KPI Impact, a titolo esemplificativo e non esaustivo:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>accessibilità economica:</u> KPI che misura il miglioramento percentuale della disponibilità attuale, confrontata con le previsioni al 2028, di posti letto in locazione a prezzi inferiori rispetto al mercato. Tale miglioramento atteso è almeno del 15%;</li> </ol>

14

# Lettera di impegno della Banca (Term Sheet) - 8/8

	<p>2. <b>trasformazione e riuso di asset esistenti sottoutilizzati abbandonati e degradati</b>: KPI che misura la dimensione urbanistica per gli interventi che ri-utilizzano asset esistenti e che rigenerano aree da restituire alla comunità. l'impatto è positivo quando il KPI assume un valore superiore al 100% poiché significa che il progetto è "rigenerativo" ovvero restituisce maggiore "valore" in termini di rigenerazione - trasformazione - riuso alla comunità;</p> <p>3. <b>mitigazione del cambiamento climatico (efficienza energetica e riduzione emissioni)</b>: KPI che misura gli sforzi di decarbonizzazione in linea con il CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor), un "fit-for" specifico e aggiornato a valle dei report dell'IPCC elaborato dalla Commissione Europea per valutare i c.d. "net zero pathway" nell'immobiliare;</p> <p>4. <b>allineamento alla tassonomia UE</b>: allineamento alla tassonomia UE dell'obiettivo Climate mitigation, verificando i DNSH (do no significant harm) per gli obiettivi "Climate adaptation" e "Circular Economy".</p> <p><u>KPI ESG, a titolo esemplificativo e non esaustivo:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>fino al 30% di posti letto convenzionati con enti pubblici in residence temporanee (studentati) sviluppate direttamente e gestite indirettamente;</li> <li>APF dell'edificio ristrutturato in Classe A o superiore (l'investimento contribuisce in modo sostanziale all'obiettivo di mitigazione del cambiamento climatico in linea con la Tassonomia UE per l'attività di "ristrutturazione di edifici esistenti");</li> <li>Do No Significant Harm (DNSH) (l'investimento non arreca danno in modo significativo a nessuno degli altri cinque obiettivi ambientali);</li> <li>Minimum Safeguard (l'investimento rispetta le Clausole Minime di Salvaguardia).</li> </ol> <p>I KPI sopra individuati, ai sensi della Politica degli investimenti sostenibili della SGR saranno monitorati annualmente e i risultati saranno rendicontati all'interno della Relazione Annuale di Gestione del Fondo; gli stessi dovranno essere certificati da un certificatore terzo indipendente di gradimento della banca.</p>
<p><b>Cessione o trasferimento del credito</b></p>	<p>Facoltà della Banca Finanziatrice di cedere o trasferire, in tutto o in parte, il Finanziamento e/o la documentazione finanziaria e/o i propri diritti e/o obblighi dagli stessi nascenti, previo consenso del Beneficiario (che non sarà irragionevolmente negato), ad altre istituzioni finanziarie (incluse, inter alia, compagnie assicurative e fondi di investimento) nonché nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, restando inteso che tale consenso non sarà richiesto nel caso in cui sia in essere un Evento Rilevante ovvero per cessioni effettuate nell'ambito delle procedure di collateralizzazione ABACO o BCE.</p>
<p><b>Costi e spese notarili</b></p>	<p>Tutte le tasse e le imposte (ivi inclusa l'imposta sostitutiva) nonché i costi e le spese sostenuti dalla Banca Finanziatrice in connessione con la negoziazione, esecuzione, perfezionamento, modifica, escussione di ciascuno dei Documenti Finanziari, nonché di ogni altro documento a questi accessorio, saranno a carico del Beneficiario, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:</p>

15

	<p>(i) commissioni up-front (costi di organizzazione e strutturazione dell'operazione): nella misura indicata nel presente Term Sheet, da corrispondersi al momento della sottoscrizione del Contratto di Finanziamento;</p> <p>(ii) spese legali, notarili e immobiliari;</p> <p>(iii) spese di predisposizione perizie, invio informative e rendicontazioni.</p>
<p><b>Imposta sostitutiva</b></p>	<p>0,25% da trattarsi da ciascuna erogazione, salvo per le linee qualificate come "apertura di credito" ove l'imposta sostitutiva dovrà essere corrisposta integralmente alla data di sottoscrizione.</p>
<p><b>Legge applicabile e foro competente</b></p>	<p>Legge italiana, Tribunale di Milano.</p>

\*\*\* \*\*

Ove concordiale con quanto precede, vogliate cortesemente inviarmi copia della presente da Voi debitamente sottoscritta per integrale e incondizionata accettazione.

Con i migliori saluti,

**F.to INTESA SANPAOLO S.P.A.**

Nome: Angelo Galimberti

Qualifica: Procuratore"

**Per presa visione ed integrale accettazione**

**REDO SGR S.p.A. – Società Benefit**  
in qualità di società di gestione del costituendo  
Fondo di Investimento Collocati  
Fondo di Investimento Collocati  
**Fabio Carlotto**  
CN = Fabio Carlotto  
O = REDO SGR S.P.A.  
I = Amministratore Delegato  
Nome: Fabio Carlotto  
Carica: Amministratore Delegato

16

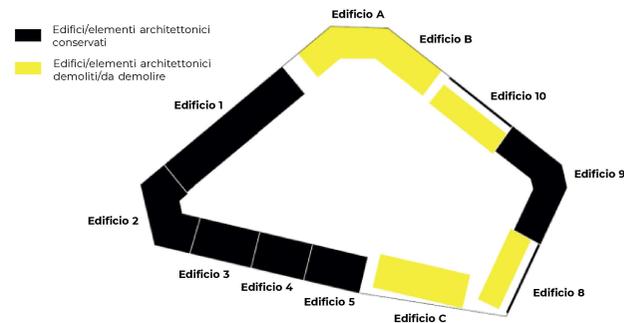
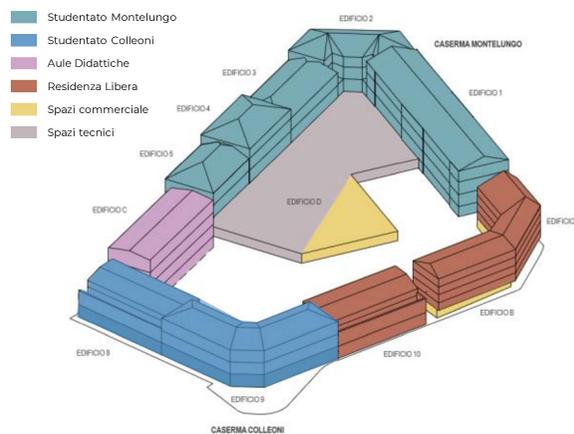
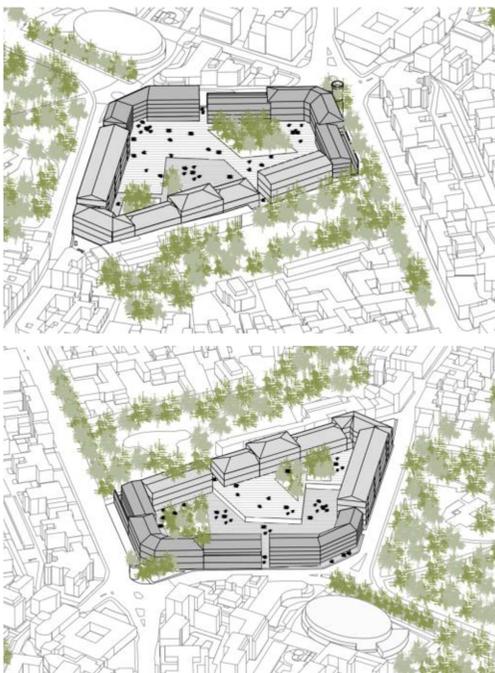


## 5.0 Progetto Ex Caserme Montelungo-Colleoni

Le Caserme Montelungo e Colleoni sono state costruite alla fine del XIX secolo in adiacenza lungo il perimetro identificato dal sistema viario presente e dall'antica cinta muraria quattrocentesca delle Muraine. Il progetto di riqualificazione e recupero urbano è basato sul lavoro congiunto di Redo e dello studio di progettazione ARW – Arch. Botticini+Facchinelli ed è finalizzato alla realizzazione di aule didattiche, residenze universitarie, residenze libere e spazi commerciali, nonché una nuova piazza pubblica parzialmente verde ed alberata. Il progetto prevede di mantenere alcuni degli elementi storici dell'immobile di notevole interesse pubblico.

Relativamente alla conformità del programma di riuso e riqualificazione del compendio con le previsioni urbanistiche dell'AdP, si sottolinea che il progetto presenta un'altezza massima di 15,91 m per una porzione dell'edificio residenziale di nuova costruzione. Tale altezza è superata dalla attuale proposta e dovrà pertanto essere autorizzata in sede di valutazione paesaggistica del progetto edilizio.

### Proposta di Progetto

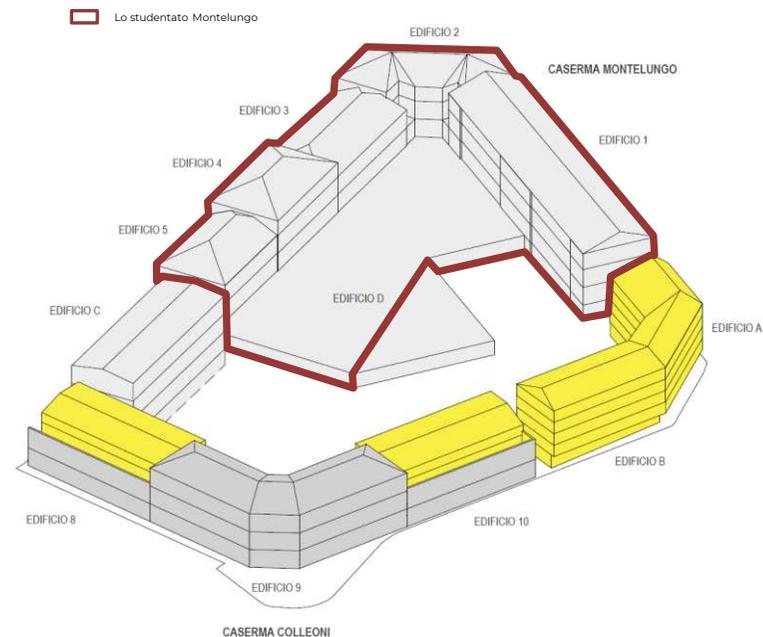


## 5.1 Studentato Montelungo - 1/2

- ✓ Lo Studentato Montelungo consiste nel recupero della ex Caserma Montelungo, avente una **slp di 10.783 mq, in uno studentato destinato al Diritto allo Studio (DSU), con 282 posti letto e annessi «spazi per la didattica».**
- ✓ Si tratta di **spazi per uffici amministrativi, di un'infermeria e di spazi comuni dedicati agli studenti** (sala musica, sale studio, etc.) che potranno essere fruiti indistintamente dai frequentatori del *Campus* muniti di *badge* rilasciato dall'Università.
- ✓ Per recupero si intende **la realizzazione degli spazi finiti, con esclusione di arredi, attrezzature, eventuali impianti speciali e personalizzazioni** (controllo degli accessi, sistemi antifurto, tvcc, etc.).
- ✓ **Status della progettazione:** progetto definitivo di Barozzi Veiga, commissionato e già finanziato dal Comune per un esborso complessivo di circa €1,1 milioni. In sede di progettazione esecutiva sono previsti interventi di *value engineering* ai fini di ottimizzazione dei costi ed interventi di progettazione di dettaglio degli spazi comuni.
- ✓ Lo Studentato Montelungo, una volta completato a cura del Fondo, sarà ceduto all'Università, privo di arredi, mobili ed attrezzature, sulla base di un **contratto di compravendita di cosa futura al prezzo di €22.260.000 oltre IVA**, prezzo congruito dall'Agenzia del Demanio, da corrispondersi **in tranche** così strutturate: 3,5% alla firma del contratto di compravendita di cosa futura a titolo di caparra, 13,5% e 33,5%, rispettivamente, nei due anni successivi e 49,5% al collaudo/consegna dell'opera.
- ✓ Le *tranche* di pagamento saranno assistite da idonea garanzia bancaria o assicurativa rilasciata da Redo per conto del Fondo.
- ✓ L'esborso a carico dell'Università di cui sopra potrà essere rivisto solo per modifiche progettuali cogenti **rivenienti da sopravvenute modifiche normative di carattere nazionale e/o regionale attinenti all'agibilità e alla funzionalità della struttura**
- ✓ **L'Università sarà finanziata dalla Regione Lombardia per il 50% del costo di acquisto dello Studentato Montelungo** fino ad un **massimo di €10.000.000, IVA inclusa**, a condizione che destini i posti letto della residenza medesima al DSU.
- ✓ Nel 2020 in sede di I Atto Integrativo ADP gli *hard cost* di riqualificazione della ex Caserma Montelungo erano stati quotati in ca €15,3 milioni.
- ✓ Nel 2022 in sede di II Atto Integrativo ADP i medesimi *hard cost* sono stati rivalutati in ca €18,3 milioni.
- ✓ **Nel 2023 (Business Plan)** Redo ha stimato che, ad esito del processo di *value engineering* e conseguente ottimizzazione, **gli hard cost possano attestarsi a €18,0 milioni**

# 5.1 Studentato Montelungo - 2/2

			Studentato Montelungo	Totale
Numero di alloggi / posti letto			282	282
Superficie lorda	[mqSL]		10.783	10.783
Superficie vendibile	[mqSV]		10.783	10.783
Valore d'apporto dell'area	[M€]		2,64	2,64
Totale Opere di Urbaniz. CCC e Monetizzazione	[M€]		1,78	1,78
Contributo costo di costruzione	[M€]		-	-
Opere di Urbanizzazione	[M€]	piazza e parcheggi pubblici, messa insicurezza apside	1,59	1,59
Soft cost opere di urbanizzazione e bonifiche	[M€]	6,5% su demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,11	0,11
Monetizzazione Standard	[M€]		0,08	0,08
Demolizione, bonifica e pulizia	[M€]		0,13	0,13
Hard costs	[M€]		17,98	17,98
Soft costs	[M€]	6,5% su HC	1,16	1,16
Spese tecniche	[M€]	2,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,53	0,53
Imprevisti	[M€]	5,1%	1,04	1,04
Totale altri costi	[M€]		0,32	0,32
Allacciamenti	[M€]	1,0% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,19	0,19
Fidejussioni	[M€]	0,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,13	0,13
Dev Fee	[M€]	1,5% su totale investimento netto dell'area	0,34	0,34
<b>Investimento</b>	<b>[M€]</b>		<b>25,93</b>	<b>25,93</b>
Ricavi da vendita	[M€]		22,26	22,26
Ricavi da vendita	[€/mqSV]		2.064	



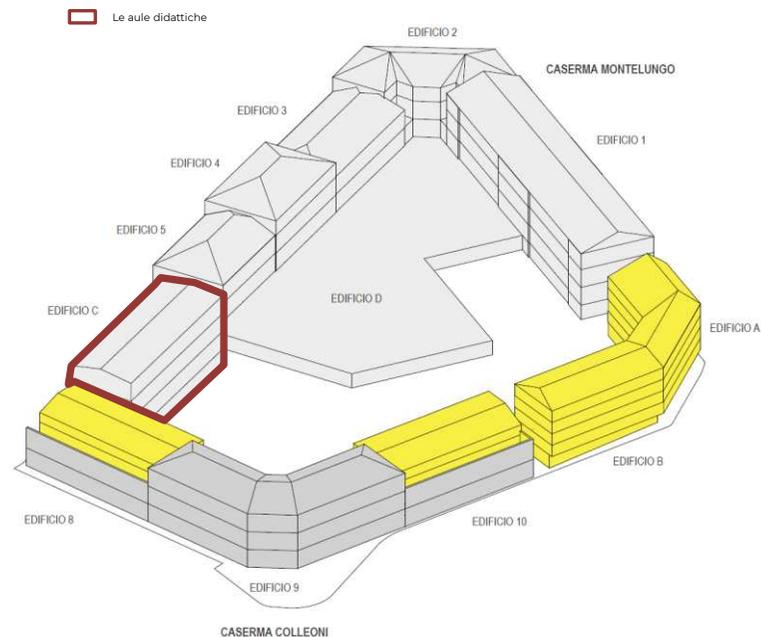
\* Tutti i costi/ricavi sono relativi al Business Plan

## 5.2 Aule Didattiche - 1/2

- ✓ Da insediarsi al posto degli Edifici 6 e 7, già demoliti, per **7 aule poste su 4 livelli**, di cui 1 interrato e 3 fuori terra, in grado di **ospitare 960 posti (sedute)**.
- ✓ Per insediamento si intende **la realizzazione degli spazi finiti con esclusione degli arredi, delle attrezzature, di eventuali impianti speciali e personalizzazioni** (controllo accessi, sistemi di antifurto, tvcc, etc.).
- ✓ **Status della progettazione:** progetto definitivo di Barozzi Veiga, commissionato e già finanziato dalla CDPRA. In sede di progettazione esecutiva sono previsti interventi di *value engineering* ai fini di ottimizzazione dei costi.
- ✓ Le Aule Didattiche, una volta completate, saranno trasferite all'Università, prive di arredi, mobili ed attrezzature, sulla base di **un contratto di compravendita di cosa futura al prezzo di €7.700.000 oltre IVA**, prezzo congruito dall'Agenzia del Demanio, da corrispondersi **in tranche** così strutturate: 3,5% alla firma del contratto di compravendita di cosa futura a titolo di caparra, 13,5% e 33,5%, rispettivamente, nei due anni successivi e 49,5% al collaudo/consegna delle opere.
- ✓ Le *tranche* di pagamento saranno assistite da idonea garanzia bancaria o assicurativa rilasciata da Redo per conto del Fondo.
- ✓ L'esborso a carico dell'Università di cui sopra potrà essere rivisto solo per modifiche progettuali cogenti **rivenienti da sopravvenute modifiche normative di carattere nazionale e/o regionale attinenti all'agibilità e alla funzionalità della struttura**
- ✓ **L'Università sarà finanziata dalla Regione Lombardia per un importo massimo di €5.000.000, IVA inclusa**, a condizione che le Aule Didattiche siano utilizzate per il corso di laurea pubblico.
- ✓ Nel 2020 in sede di I Atto Integrativo ADP gli *hard cost* di edificazione delle Aule Didattiche in Edificio C erano quotati in ca €3,6 milioni.
- ✓ Nel 2022 in sede di II Atto Integrativo i medesimi *hard cost* sono stati rivalutati in ca €4,3 milioni.
- ✓ **Nel 2023 (Business Plan)** Redo ha stimato che **gli hard cost possano attestarsi ad €4,7 milioni**.

## 5.2 Aule Didattiche - 2/2

		Aule Edificio C	Totale
Numero di alloggi / posti letto		7	7
Superficie lorda	[mqSL]	2.961	2.961
Superficie vendibile	[mqSV]	2.961	2.961
Valore d'apporto dell'area	[M€]	-	-
Totale Opere di Urbaniz. CCC e Monetizzazione	[M€]	0,56	0,56
Contributo costo di costruzione	[M€]	0,07	0,07
Opere di Urbanizzazione	[M€]	piazza e parcheggi pubblici, messa insicurezza apside	0,44
Soft cost opere di urbanizzazione e bonifiche	[M€]	6,5% su demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,03
Monetizzazione Standard	[M€]		0,02
Demolizione, bonifica e pulizia	[M€]		0,04
Hard costs	[M€]		4,68
Soft costs	[M€]	6,5% su HC	0,30
Spese tecniche	[M€]	2,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,14
Imprevisti	[M€]	5,1%	0,27
Totale altri costi	[M€]		0,08
Allacciamenti	[M€]	1,0% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,05
Fidejussioni	[M€]	0,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,03
Dev Fee	[M€]	1,5% su totale investimento netto dell'area	0,09
<b>Investimento</b>	<b>[M€]</b>		<b>6,17</b>
Ricavi da vendita	[M€]		7,70
Ricavi da vendita	[€/mqSV]		2.600



\* Tutti i costi/ricavi sono relativi al Business Plan

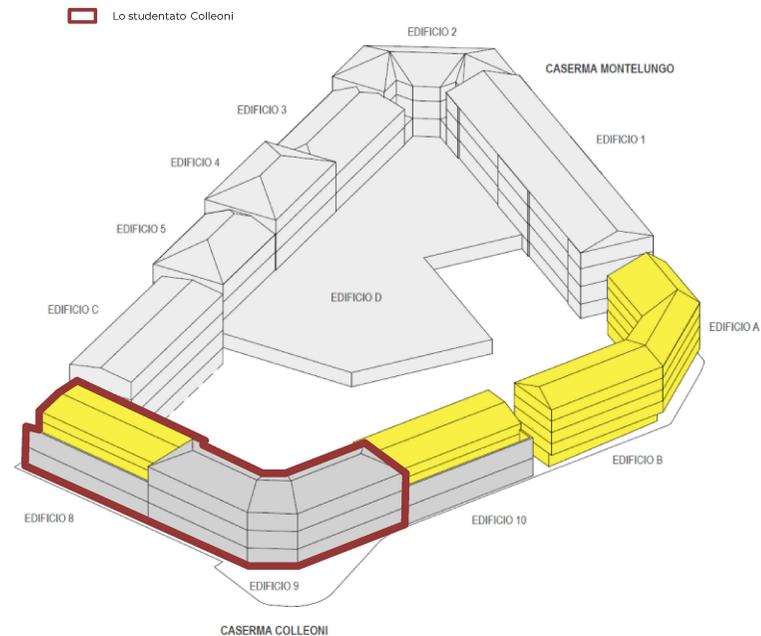
## 5.3 Studentato Colleoni - 1/4

- ✓ Lo Studentato Colleoni, struttura autonoma e completamente indipendente dallo Studentato Montelungo (senza servizi in condivisione con il medesimo), consiste nel **recupero degli Edifici 8 e 9** della ex Caserma Colleoni in **uno studentato convenzionato con il Comune di Bergamo di circa 170 posti letto**, aperto a tutti gli studenti che non abbiano i requisiti per usufruire del DSU.
- ✓ L'Edificio 10 della ex Caserma Colleoni, originariamente previsto da recuperare anch'esso come ala dello Studentato Colleoni, verrà invece recuperato in Residenza Libera, in virtù del *format* proprietario di Redo per lo *student housing* che consente di ottimizzare la resa immobiliare in termini di numero di posti letto a parità di superficie.
- ✓ Redo prevede infatti di realizzare circa 170 posti letto negli Edifici 8 e 9, mentre il progetto preliminare originario prevedeva di realizzare 162 posti letto negli Edifici 8, 9 e 10.
- ✓ Per recupero si intende **la realizzazione degli spazi finiti, compresi gli arredi e le attrezzature e con l'esclusione di eventuali personalizzazioni** (controllo degli accessi, sistemi antifurto, tvcc, etc.).
- ✓ **Status della progettazione:** analisi di prefattibilità realizzata in collaborazione con Studio ARW – arch. Camillo Botticini+Facchinelli, presentato alla Soprintendenza ai primi di settembre 2023 ed in attesa di formalizzazione del parere preventivo positivo.
- ✓ Nel 2020 in sede di I Atto Integrativo ADP gli *hard cost* dello Studentato Colleoni erano quotati in ca €7,0 milioni (€43k a posto letto).
- ✓ Nel 2022 in sede di II Atto Integrativo ADP gli *hard cost* di edificazione dello Studentato Colleoni sono stati rivalutati in ca €8,0 milioni (€49k a posto letto).
- ✓ **Nel 2023 (Business Plan)** Redo ha stimato che **gli hard cost, ottimizzati ad esito di una progettazione avanzata/eseccutiva, possano attestarsi ad €9,65 milioni (circa €55,5k a posto letto).**

## 5.3 Studentato Colleoni - 2/4

		Studentato Colleoni	Totale
Numero di alloggi / posti letto		174	174
Superficie lorda	[mqSL]	4.523	4.523
Superficie vendibile	[mqSV]	4.523	4.523
Valore d'apporto dell'area	[M€]	-	-
Totale Opere di Urbaniz. CCC e Monetizzazione	[M€]	0,04	0,04
Contributo costo di costruzione	[M€]	-	-
Opere di Urbanizzazione	[M€]	-	-
Soft cost opere di urbanizzazione e bonifiche	[M€]	6,5% su demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,01
Monetizzazione Standard	[M€]	0,03	0,03
Demolizione, bonifica e pulizia	[M€]	0,14	0,14
Hard costs	[M€]	9,65	9,65
Soft costs	[M€]	6,5% su HC	0,62
Spese tecniche	[M€]	2,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,27
Imprevisti	[M€]	5,1% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,52
Totale altri costi	[M€]	0,84	0,84
Allacciamenti	[M€]	1,0% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,09
Arredi	[M€]	600k€ + 84k€ [SC (6,5%) Spese Tech. (2,7%) e Accontamento (9%)]	0,69
Fidejussioni	[M€]	0,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,06
Dev Fee	[M€]	1,5% su totale investimento netto dell'area	0,18
<b>Investimento</b>	<b>[M€]</b>	<b>12,27</b>	<b>12,27</b>
Ricavi da vendita	[M€]	13,05	13,05
Ricavi da vendita	[€/mqSV]	75.000*	

\* Al posto letto



\* Tutti i costi/ricavi sono relativi al Business Plan

## 5.3 Studentato Colleoni - 3/4

- ✓ Per quanto riguarda il **layout interno** è stato ipotizzato un **format di nuova concezione**, in linea con quello che Redo ha progettato per altre residenze universitarie che ha in *pipeline*, cioè circa 170 posti letto distribuiti come segue:
  - ❑ ca. 60% in **camere singole** (mq 9,5) **con bagno privato** (mq 2,6);
  - ❑ ca. 10% in **studios** (camere singole dotate di angolo cottura di 16,1 mq e bagno privato di 3,8 mq)
  - ❑ ca. 30% in **appartamenti** (due camere singole con bagno privato dalle dimensioni di cui al punto i) unite da un soggiorno con cucina di 5,2mq in condivisione tra le due camere).
- ✓ Si tratta di un *format* che per la varietà delle soluzioni offerte e l'elevato livello di *privacy* si presta ad ospitare **studenti**, ma anche **ricercatori**, **visiting professors**, per restare in ambito universitario, nonché **lavoratori in trasferta** e, nei mesi estivi, **turisti occasionali**.
- ✓ L'impostazione preliminare, che potrà essere ulteriormente affinata in sede di progettazione avanzata/esecutiva, prevede che ogni posto letto sia dotato di un bagno privato, per assicurare la **massima privacy**, e che gli **spazi comuni** siano collocati in corrispondenza dei **singoli piani**, per offrire cucine comuni ai posti letto non dotati di angolo cottura e piccole sale comuni fruibili dagli ospiti di ciascun piano.
- ✓ In sede di progettazione avanzata/esecutiva potrà altresì essere valutata l'opportunità di realizzare al piano terra, in luogo di 4-5 posti letto, un'ulteriore ampia **sala studio/ricreazione**, ai fini di migliorare la vivibilità e appetibilità commerciale dello Studentato Colleoni (in assenza di ulteriore sala studio/ricreazione il numero massimo di posti letto sarà 174, in presenza di sala studio/ricreazione sarà di 169-170 posti letto, da cui l'indicazione di un numero medio di circa 170 posti letto).

## 5.3 Studentato Colleoni - 4/4

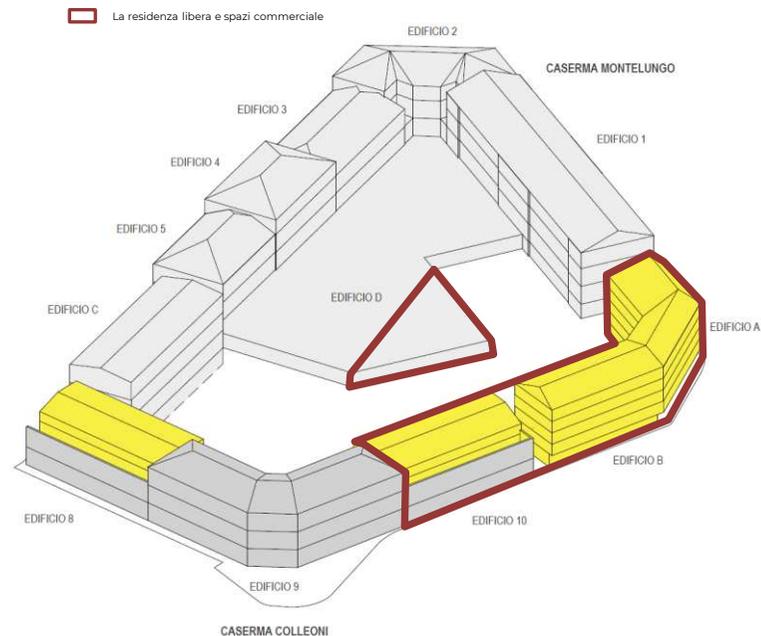
- ✓ La **tariffa media iniziale per lo studente** (al 2028) è stata ipotizzata pari a ca. **€565 pl/mese**, per **12 mesi**, corrispondente ad una tariffa odierna, tenuto conto della curva di inflazione, di poco superiore ad €500 pl/mese, sostanzialmente in linea con i dati di mercato riscontrati per le stanze singole con bagno in condivisione, laddove l'offerta dello Studentato Colleoni risulterebbe comunque **a premio in quanto prevedrebbe un bagno privato per ogni singolo posto letto** e quindi andrebbe ragionevolmente confrontata con le tariffe per le stanze singole con bagno privato, risultando quindi mediamente a sconto rispetto al mercato di circa 25-30%.
- ✓ Per lo Studentato Colleoni la strategia di uscita è rappresentata dalla vendita della struttura avviata, alla liquidazione del Fondo (2028), con **Diritto di Prima Offerta all'Università**, come definito nella Proposta, ovvero con **offerta successiva a investitori/fondi specializzati nello student housing**, qualora l'Università non risultasse interessata.
- ✓ Il **prezzo di uscita è previsto in circa €13 milioni**, i.e. €75k a posto letto (*all-in*), corrispondente ad una **capitalizzazione del canone di locazione ipotizzato al 50% dei ricavi da gestione (€575k/anno circa) ad un tasso del 4,5%**.
- ✓ Si tratta di un tasso di capitalizzazione allineato a quelli recentemente riscontrati sul mercato per le transazioni relative a residenze universitarie avviate e realizzate.
- ✓ È evidente, tuttavia, che la strategia di uscita per lo Studentato Colleoni potrà essere affinata, eventualmente anche incidendo – a parità di prezzo di uscita - sulla politica tariffaria e sulla politica gestionale (***lease agreement vs management contract***), in funzione di quelle che saranno le condizioni di mercato al momento della cessione, con particolare riferimento alla dinamica dei tassi di interesse e dei rendimenti effettivamente richiesti dagli investitori.
- ✓ Nella strutturazione dello Studentato Colleoni REDO si è avvalsa anche della collaborazione della divisione Student Housing di Jong Lang Lasalle.

## 5.4 Residenza Libera e Spazi Commerciali - 1/2

- ✓ La Residenza Libera sarà insediata al posto degli **edifici A e B**, già demoliti, e su proposta di Redo **anche nell'edificio 10** della ex Caserma Colleoni tramite recupero, per una **slp totale di circa 5,500 mq** e un numero indicativo di abitazioni di **80 unità**.
- ✓ **Gli Spazi Commerciali saranno così distribuiti:** 307 mq di slp nella struttura ipogea al centro della piazza; 833 mq di slp ai piedi della Residenza Libera ed. A e B.
- ✓ Non sono previsti Spazi Commerciali ai piedi dello Studentato Colleoni.
- ✓ Gli **Spazi Commerciali saranno consegnati al «rustico»**, i.e. **escludendo pavimento/rivestimento/controsoffitto, salvo gli spazi bagno**. Impianti sino al quadro generale del singolo locale.
- ✓ **Status della progettazione:** analisi di prefattibilità realizzata in collaborazione con Studio ARW – arch. Camillo Botticini+Facchinelli, presentato alla Soprintendenza ai primi di settembre 2023 ed in attesa di formalizzazione del parere preventivo positivo. In sede di progettazione avanzata/esecutiva verrà posta attenzione alla previsione di eventuali spazi comuni di interesse per i condòmini, quali a titolo esemplificativo, palestra condominiale, spazio per *co-working*, sala eventi, etc.,.
- ✓ Nel 2020 in sede di I Atto Integrativo ADP gli *hard cost* delle componenti libere del progetto (residenza + commerciale) erano quotati €10,7 milioni.
- ✓ Nel 2022 in sede di II Atto Integrativo ADP gli *hard cost* delle medesime componenti sono stati rivalutati a €16,5 milioni.
- ✓ **Nel 2023 (Business Plan)** Redo ha stimato che **gli hard cost, ottimizzati ad esito di una progettazione avanzata/esecutiva, possano attestarsi ad €20,7 milioni**.
- ✓ **La Residenza Libera** è prevista in cessione frazionata in **un range di prezzi compreso tra €4.500/mq e €5.200/mq**.
- ✓ **Gli Spazi Commerciali** sono previsti in cessione frazionata in **un range di prezzi compreso tra €3.000/mq ed €3.500/mq**.
- ✓ I **valori di cessione sono supportati da una analisi di mercato** aggiornata che è stata commissionata da Redo ad **Engel&Volkers**.

## 5.4 Residenza Libera e Spazi Commerciali - 2/2

			Residenza Libera	Commerciale	Commerciale (Ed. D)	Totale
Numero di alloggi / posti letto			80	6	1	87
Superficie lorda	[mqSL]		5.530	883	307	6.720
Superficie vendibile	[mqSV]		7.150	1.103	316	8.569
Valore d'apporto dell'area	[M€]		8,00	-	-	8,00
Totale Opere di Urbaniz. CCC e Monetizzazione	[M€]		1,79	0,33	0,09	2,20
Contributo costo di costruzione	[M€]		0,22	0,11	0,02	0,35
Opere di Urbanizzazione	[M€]	piazza e parcheggi pubblici, messa insicurezza apside	1,40	0,20	0,06	1,66
Soft cost opere di urbanizzazione e bonifiche	[M€]	6,5% su demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,13	0,01	0,00	0,15
Monetizzazione Standard	[M€]		0,04	0,01	0,00	0,05
<b>Demolizione, bonifica e pulizia</b>	[M€]		<b>0,57</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,59</b>
<b>Hard costs</b>	[M€]		<b>18,10</b>	<b>2,14</b>	<b>0,45</b>	<b>20,69</b>
<b>Soft costs</b>	[M€]	6,5% su HC	<b>1,17</b>	<b>0,14</b>	<b>0,03</b>	<b>1,34</b>
<b>Spese tecniche</b>	[M€]	2,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	<b>0,54</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>0,62</b>
<b>Imprevisti</b>	[M€]	5,1%	<b>1,06</b>	<b>0,12</b>	<b>0,03</b>	<b>1,21</b>
<b>Totale altri costi</b>	[M€]		<b>0,32</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,37</b>
Allacciamenti	[M€]	1,0% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,19	0,02	0,00	0,22
Fidejussioni	[M€]	0,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,13	0,02	0,00	0,15
<b>Dev Fee</b>	[M€]	1,5% su totale investimento netto dell'area	<b>0,35</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,40</b>
<b>Investimento</b>	[M€]		<b>31,91</b>	<b>2,89</b>	<b>0,63</b>	<b>35,42</b>
<b>Ricavi da vendita</b>	[M€]		35,75	3,86	1,11	40,72
<b>Ricavi da vendita</b>	[€/mqSV]		5.000	3.500	3.500	



\* Tutti i costi/ricavi sono relativi al Business Plan

## 5.5 Piazza Pubblica e Parcheggi Interrati - 1/2

✓La **piazza pubblica** della dimensione di **11.200mq** sarà **pavimentata, arredata e con piantumazione a verde** e sarà **messo in sicurezza l'abside**.

✓La piazza pubblica comprenderà inoltre il **sistema di smaltimento delle acque (opera di urbanizzazione secondaria)** ed una struttura adibita ad **info point dell'Università**, che sarà realizzata successivamente dall'Università medesima con attuazione e costi a suo carico.

✓Nel 2020 in sede di I Atto Integrativo ADP i costi di sistemazione della piazza pubblica (compreso abside) erano quotati €2,0 milioni come opera di urbanizzazione secondaria.

✓A ottobre 2022 in sede di II Atto Integrativo ADP i suddetti costi sono stati rivalutati ad €2,3 milioni.

✓**Nel 2023 (Business Plan Case) Redo ha stimato che gli hard cost** relativi alla sistemazione della piazza pubblica possano attestarsi ad **€2,0 milioni** (escluso abside).

✓I **parcheggi interrati** comprendono parcheggi pubblici (40 posti auto **per 1.550mq**), come opera di urbanizzazione primaria, a quota – 4,02m e parcheggi privati (88 posti auto) a quota – 7,51m.

✓A ottobre 2022 in sede di II Atto Integrativo ADP i parcheggi pubblici erano quotati circa €1,0 milione, come opera di urbanizzazione primaria, mentre quelli privati circa €2,0 milioni.

✓**Nel 2023 (Business Plan) Redo ha stimato che gli hard cost** relativi a tutti i parcheggi interrati possano attestarsi a circa €5,3 milioni, pari a circa **€1,2 milioni per i parcheggi pubblici** e circa **€4,1 milioni per i parcheggi privati**.

✓**Status della progettazione:** analisi di prefattibilità realizzata in collaborazione con Studio ARW – arch. Camillo Botticini + Facchinelli. In sede di progettazione avanzata/esecutiva particolare attenzione sarà rivolta ai profili di sicurezza nella fruizione della piazza pubblica con la previsione di dispositivi di chiusura nelle ore notturne.

✓A opere realizzate, **il Fondo costituirà un diritto reale di godimento a favore dell'Università per 50 anni** relativamente alla **porzione di piazza pubblica antistante il Campus e ai 40 parcheggi pubblici, a fronte di un corrispettivo di €2.640.000 (oltre IVA)**, da corrisponderci da parte dell'Università al Fondo al collaudo, ferma restando la retrocessione della nuda proprietà delle opere al Comune, che dovrà aver luogo prima della liquidazione del Fondo.

✓Redo assume che non vi siano opere pubbliche extra-comparto da realizzare, i.e. che l'ipotesi originaria di realizzare un sottopasso di collegamento con il parco Suardi sia stata definitivamente espunta, e che le attività di sistemazione delle aree esterne siano limitate alla piazza pubblica e ai parcheggi interrati, i.e. che non vi sia capienza per realizzare altri interventi extra-comparto.

✓**Redo assume pertanto che le opere pubbliche, ovvero piazza e parcheggi pubblici, siano realizzati a scomuto totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, standard di qualità e monetizzazioni entro il costo massimo di €3,3 milioni.**

## 5.5 Piazza Pubblica e Parcheggi Interrati - 2/2

### Calcolo fabbisogno parcheggi pubblici

Destinazione d'uso	slp (mq)	volume (mc)	ab. teorico (1 ab/150 mc)	coefficiente (mq/mq)	Riduzione per "Ambiti di rigenrazio ne urbana"	TOTALE (mq)
Residenza libera (R)	5.530,00	18.688,02	124,587	3	0	373,76
Commerciale (C)	1.190,34			0,25	0	297,59
Servizi Rs3a	15.306,31	69.912,96	466,086	3	0,75	349,56
Servizi per l'istruzione universitaria Si	2.961,41			0,5	0,75	370,18
<b>Totale dovuto</b>	<b>24.988,06</b>					<b>1.391,09</b>
Totale reperito (parcheggio pubblico)						1.550,00
<b>delta</b>					plus	158,91

### Calcolo fabbisogno servizi

Destinazione d'uso	slp (mq)	volume (mc)	ab. teorico (1 ab/150 mc)	coefficiente (mq/mq)		TOTALE (mq)
Residenza libera (R)	5.530,00	18.688,02	124,59	26,5		3.301,55
Commerciale (C)	1.190,34			1		1.190,34
Servizi Rs3a	15.306,31	69.912,96	466,09	3	0,75	349,56
Servizi per l'istruzione universitaria Si	2.961,41			0,5	0,75	370,18
<b>Totale dovuto</b>	<b>24.988,06</b>					<b>5.211,63</b>
<b>di cui parcheggi pubblici</b>						<b>1.391,09</b>
Piazza di uso pubblico						11.200,00
Parcheggi pubblici						1.550,00
Totale servizi pubblici reperiti (ST)						12.750,00
<b>delta</b>					plus	7.538,37



# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 1/7

## Caratteristiche del Fondo

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati.
<b>Scopo del Fondo</b>	Scopo del Fondo è la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni di Bergamo, attraverso la realizzazione di un campus universitario, costituito da spazi per la didattica e per la residenzialità universitaria, oltre ad alcune funzioni accessorie ed opere pubbliche, nonché la realizzazione di residenze a libero mercato e spazi commerciali, e la successiva dismissione al termine del processo di trasformazione.
<b>Durata</b>	5 anni dall'avvio dell'operatività del Fondo + 2 anni di proroga per smobilizzo degli investimenti (c.d. Periodo di Grazia)
<b>Patrimonio obiettivo</b>	L'ammontare minimo di raccolta è pari a € 10.000.000, il massimo è pari a € 100.000.000.
<b>Classi di quote</b>	<p>Sono previste tre classi di Quote:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Quote A: emesse a fronte di conferimento di beni al Fondo, sono destinate al Comune di Bergamo, sono prive di rendimento associato e sono postergate a tutte le altre quote</li><li>✓ Quote B: emesse a fronte di sottoscrizioni per cassa, sono destinate a CDPRA, attraverso fondi immobiliari da essa gestita, e ad un Co-Investitore, e sono antergate a tutte le altre quote</li><li>✓ Quote C: emesse a fronte di conferimento di beni al Fondo, sono destinate a CDPRA, per conto del fondo FIV-Comparto Extra dalla medesima gestito, sono prive di rendimento associato e sono postergate alle quote B e antergate alle quote A</li></ul> <p>Il valore nominale di ciascuna quota è pari a 50.000 €.</p>
<b>Rendimento Target</b>	<p>Rendimento Target delle Quote A: <b>prive di rendimento</b> e hanno diritto al <b>solo rimborso del capitale</b></p> <p>Rendimento Target delle Quote B: <b>rendimento target pari all'8%</b> delle somme sottoscritte e versate</p> <p>Rendimento Target delle Quote C: <b>prive di rendimento</b> e hanno diritto al <b>solo rimborso del capitale</b></p>

# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 2/7

## Politiche di investimento del Fondo

- La politica di investimento prevede che i relativi interventi contemplino elevati standard di sicurezza, di efficienza energetica e di sostenibilità ambientale. Nel rispetto delle previsioni del Regolamento, la SGR sarà comunque tenuta all'obiettivo gestionale di massimizzare il rendimento degli impieghi del Fondo. Gli investimenti immobiliari saranno effettuati esclusivamente nel territorio della Città di Bergamo. Il fondo sarà classificato quale art. 8 SFDR con una quota minima del 50% di investimenti sostenibili allineati alla tassonomia dell'UE per l'obiettivo ambientale del cambiamento climatico. Tale classificazione potrà essere migliorabile quale art. 9 SFDR, cioè un prodotto finanziario dedicato a obiettivi di investimento sostenibile a fronte di una *due diligence* tecnica sui progetti definitivi degli immobili da recuperare.
- Le operazioni di investimento immobiliare possono essere strutturate dalla SGR secondo le modalità ritenute più efficienti al fine di perseguire lo Scopo del Fondo.
- La SGR può concedere in locazione i beni immobili di proprietà del Fondo o procedere alla loro dismissione, ovvero può concedere diritti reali sui suddetti beni immobili.
- Il Fondo può concedere garanzie personali o reali a fronte di finanziamenti ricevuti dal Fondo stesso, laddove tali garanzie siano funzionali o complementari ad operazioni di investimento.
- Laddove i beni immobili siano oggetto di progetti di riconversione, ristrutturazione, risanamento, restauro e/o recupero, la Società di Gestione deve: (i) ottenere (ove non sia già stata ottenuta) regolare autorizzazione, permesso di costruire o titolo edilizio equipollente, secondo le disposizioni normative tempo per tempo vigenti; (ii) stipulare uno o più contratti di appalto con primarie imprese di costruzioni, general contractors, fornitori di servizi, ecc., aventi ad oggetto ristrutturazione, restauro, manutenzione o riconversione. In relazione ai contratti di appalto, il Fondo prevede clausole contenenti adeguate garanzie e penali a carico degli appaltatori con riferimento all'adempimento delle obbligazioni contrattuali (ivi inclusa la responsabilità civile professionale e verso terzi), al rispetto dei tempi di realizzazione ed alla buona esecuzione delle opere. È in ogni caso vietata alla SGR ogni attività diretta di costruzione.
- L'investimento del patrimonio del Fondo in un unico immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie è consentito fino al 100% (cento per cento) delle attività del Fondo purché lo stesso bene risulti diversificato o sia destinato ad essere diversificato a seguito di attività di valorizzazione in distinte unità catastali.

# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 3/7

## Regime commissionale

<b>Commissione di Gestione</b>	<p>Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo consiste in una commissione annua fissa di gestione (la "Commissione di Gestione") pari allo 0,5% del valore medio dell'attivo del Fondo, per tale intendendosi il valore medio tra il totale dell'attivo del Fondo risultante dalla relazione semestrale precedente a quello di riferimento e quello risultante dalla relazione relativa al periodo di riferimento. Il valore totale dell'attivo del Fondo sarà determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento della relazione medesima (per tale intendendosi i relativi valori di acquisizione e/o di conferimento incrementati delle cosiddette "capex"). La Commissione di Gestione sarà soggetta ad un ammontare minimo annuo di €250.000, applicabile esclusivamente nei primi 5 anni di durata della vita del Fondo.</p>
<b>Commissione di Sviluppo</b>	<p>In aggiunta alla Commissione di Gestione si prevede l'applicazione di una commissione di sviluppo ("Commissione di Sviluppo») pari allo 1,5% del costo totale degli interventi di sviluppo ("Capex" - pari alla somma di tutti i costi capitalizzabili connessi allo sviluppo del progetto ivi inclusi, a titolo indicativo, i costi di costruzione, urbanizzazione, progettazione, ingegneria, sicurezza e accatastamento nonché ogni altro onere connesso e/o strumentale).</p> <p>Tale commissione viene determinata sulla base dell'ammontare fisso ed immutabile delle <i>Capex</i> di cui allo Scenario <i>Downside</i> e non viene ricalcolata a consuntivo una volta completato l'investimento; essa dovrà essere pagata quanto al: (a) 20% (venti per cento) al momento dell'acquisto degli asset; (b) 80% (ottanta per cento), trimestralmente, in via anticipata, in un numero di rate uguale al numero dei trimestri previsti per il completamento dei cantieri dell'investimento in sede di approvazione dell'investimento da parte del Consiglio di Amministrazione. Qualora la decisione di procedere allo sviluppo venisse assunta successivamente all'acquisizione degli asset nel Fondo, tale commissione verrebbe interamente pagata trimestralmente, in via anticipata, in un numero di rate uguale al numero dei trimestri previsti per il completamento dei cantieri dell'investimento in sede di approvazione dell'investimento da parte del Consiglio di Amministrazione.</p>
<b>Commissione ESG</b>	<p>Importo una tantum di 200.000 euro in caso di raggiungimento della classificazione ex art. 9 SFDR e mantenimento fino alla liquidazione</p>

# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 4/7

## Cascata dei pagamenti

<b>Distribuzione dei proventi</b>	<p>I proventi sono distribuiti, con cadenza almeno annuale in misura almeno pari all'80%, salva diversa e motivata determinazione del CdA della SGR per esigenze di cassa e di gestione.</p> <p>I proventi sono distribuiti ai titolari di Quote B fino al raggiungimento del Rendimento Target (fissato nel <i>Business Plan</i> all'8%) calcolato considerando la distribuzione dei proventi, i rimborsi parziali pro quota e il capitale versato fino alla data della distribuzione. L'eventuale residuo è trattenuto dal Fondo e rientra nel calcolo delle distribuzioni in sede di liquidazione.</p>
<b>Rimborsi parziali pro quota</b>	<p>La SGR procede ad effettuare i rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti realizzati e di eccessi di liquidità, salvo diversa e motivata determinazione del CdA della SGR per esigenze di cassa e di gestione. I rimborsi verranno distribuiti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>i. in primo luogo ai titolari di Quote B, fino a che non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale.</li><li>ii. in secondo luogo, solo dopo che i titolari di Quote B abbiano raggiunto il Rendimento Target, ai titolari di Quote C, fino a che non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale.</li><li>iii. in terzo luogo ai titolari di Quote A fino a che non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale.</li></ol>
<b>Distribuzione in sede di liquidazione</b>	<p>L'ammontare delle somme spettanti ad ogni partecipante in sede di liquidazione è ripartito secondo il seguente ordine preferenziale:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>i. in primo luogo, ai titolari di Quote B fino a che, tenuto conto degli eventuali precedenti rimborsi parziali pro-quota, non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale.</li><li>ii. in secondo luogo, ai titolari di Quote B, fino a concorrenza, tenendo conto di tutti i flussi derivanti da distribuzione di proventi e rimborsi parziali pro-quota ricevuti, del Rendimento Target.</li><li>iii. In terzo luogo ai titolari di Quote C fino a che, tenuto conto degli eventuali precedenti rimborsi parziali pro-quota, le Quote C non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale.</li><li>iv. in quarto luogo, ai titolari di Quote A fino a che, tenuto conto degli eventuali precedenti rimborsi parziali pro-quota, le Quote A non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale.</li><li>v. l'eventuale residuo verrà distribuito ai titolari di Quote B.</li></ol>

# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 5/7

## Governance – Assemblea dei sottoscrittori

### **Assemblea dei Partecipanti**

L'Assemblea delibera in merito a:

- ✓ nomina e revoca del Presidente dell'Assemblea;
- ✓ nomina dei membri del Comitato Consultivo, nonché la loro eventuale sostituzione;
- ✓ modifiche del Regolamento e delle politiche di gestione del Fondo;
- ✓ sostituzione della SGR ed individuazione della nuova società di gestione;
- ✓ apertura di nuovi periodi di sottoscrizione delle Quote del Fondo;
- ✓ proroga del termine di durata del Fondo per il periodo di grazia;
- ✓ su richiesta del CdA della SGR o dei Partecipanti, in ordine alla messa in liquidazione anticipata del Fondo e approvazione del piano di riparto dell'attivo.

Fatte salve le diverse maggioranze eventualmente previste in via obbligatoria dalla normativa di volta in volta vigente, le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti sono assunte con il voto favorevole dei partecipanti che rappresentino almeno il 51% degli impegni sottoscritti e comunque con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% del valore delle Quote in circolazione, in merito a:

- nomina del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
- nomina dei membri del Comitato Consultivo e loro sostituzione.

Negli altri casi previsti dal Regolamento, l'Assemblea delibera con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno l'80% degli Impegni Sottoscritti e comunque con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 50% del valore delle Quote in circolazione.

# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 6/7

## Governance – Comitato Consultivo

<b>Meccanismo di nomina del Comitato Consultivo</b>	<p>Il Consiglio di Amministrazione della SGR si avvarrà di un Comitato Consultivo. Tutti i membri del Comitato Consultivo dovranno essere persone dotate di specifica e comprovata competenza nelle materie che sono trattate dal Comitato medesimo, quali a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, tecnici, finanziari, fiscali, economici e giuridici connessi all'attività del Fondo.</p> <p>Il Comitato Consultivo è costituito da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti .</p> <p>Un membro del Comitato Consultivo del Fondo è nominato dal titolare di Quote A, uno dal titolare di Quote C e tre dai titolari di Quote B.</p> <p>Il Comitato Consultivo è costituito con la presenza di almeno la maggioranza dei suoi membri, e le deliberazioni sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. I membri che, rispetto al parere da assumere, si trovino in situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, sia personalmente, sia in relazione al Partecipante che li ha designati, sono tenuti ad astenersi dal voto e sono computati esclusivamente ai fini del raggiungimento del quorum costitutivo, ma non ai fini del raggiungimento del quorum deliberativo.</p>
<b>Competenze del Comitato Consultivo</b>	<p>Il Comitato Consultivo esprime il proprio parere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <u>obbligatorio e non vincolante</u>, nelle seguenti materie, con il voto di almeno 4 membri su 5:<ul style="list-style-type: none"><li>- in relazione all'approvazione del Business Plan del Fondo a vita intera e sue modifiche e revisioni periodiche;</li></ul></li><li>✓ <u>obbligatorio e vincolante</u>, sulle operazioni (di investimento o disinvestimento o altri atti, ivi incluso l'affidamento di servizi anche nel settore immobiliare) in conflitto di interesse anche potenziale.</li></ul>

# Linee Guida per il Regolamento di Gestione del Fondo - 7/7

## Sostituzione della SGR

### **Sostituzione della SGR**

La **sostituzione della SGR** nella gestione del Fondo può avvenire:

- ✓ per volontà della Società di Gestione a decorrere dal 36° mese dalla data di avvio dell'operatività del Fondo e con un preavviso scritto di almeno 6 mesi, fatti salvi termini più brevi autorizzati dall'Assemblea dei Partecipanti;
- ✓ in qualsiasi momento, in caso di revoca dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio in capo alla Società di Gestione, in caso di assoggettamento della Società di Gestione ad amministrazione straordinaria o liquidazione coatta amministrativa, di scioglimento della Società di Gestione;
- ✓ in caso di atti illeciti dolosi o gravemente colposi della Società di Gestione nella gestione del Fondo, con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti;
- ✓ in qualsiasi momento, con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, assunta con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno l'80% degli impegni sottoscritti, in caso di:
  - i. variazioni, per numero e/o professionalità, intervenute nella composizione del management team della Società di Gestione, con riguardo a soggetti rilevanti all'interno dell'organigramma dell'intermediario (sia che siano componenti degli organi aziendali e/o dirigenti e/o dipendenti della Società di Gestione) i quali in concreto partecipino al servizio di gestione del Fondo, qualora tali variazioni abbiano ad incidere in modo rilevante sulle conoscenze e competenze necessarie per l'esercizio delle funzioni loro attribuite e per l'assolvimento in modo adeguato dei compiti gestori, a condizione che la Società di Gestione non adotti, in tempi ragionevolmente brevi, le misure necessarie per rimediare a siffatte situazioni;
  - ii. accertata violazione dello Scopo del Fondo, nonché delle delibere vincolanti adottate dagli organi rappresentativi della volontà dei Partecipanti;
  - iii. gravi inefficienze di gestione tali da causare sostanziali scostamenti rispetto alle previsioni del *Business Plan* del Fondo;
- ✓ trascorsi 36 mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo, con deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti adottata con un quorum deliberativo pari ad almeno l'80% degli impegni sottoscritti. In tale ultimo caso, sarà dovuto alla Società di Gestione un importo pari a 2 volte l'importo minimo della commissione di gestione annuale.



# Regime Commissionale del Fondo

Sono previste le seguenti commissioni a favore della Sgr:

- ✓ **Commissione di Gestione:** annuale, pari allo 0,5% del valore medio degli attivi del Fondo (al netto delle plusvalenze non realizzate), con un minimo annuo di €250k applicabile esclusivamente nei primi 5 anni di durata della vita del Fondo (e quindi non applicabile in caso di estensione della durata del Fondo);
- ✓ **Commissione di Sviluppo:** annuale, pari all'1,5% delle *capex* del Fondo. E' pari a quella del Fondo Immobiliare di Lombardia, salvo la modalità di corresponsione che è per il 20% come anticipo e per l'80% in rate trimestrali anticipate costanti in numero pari ai trimestri programmati di durata dello sviluppo dell'iniziativa. Per la definizione dell'ammontare della suddetta commissione si considereranno come fisse e immutabili le *capex* previste nello Scenario *Downside*;
- ✓ **Commissione ESG:** importo una tantum di 200.000 euro in caso di raggiungimento della classificazione ex art. 9 SFDR e mantenimento fino alla liquidazione.

Le suddette commissioni matureranno dalla data di avvio operatività del Fondo, ma saranno graduate, sino all'effettivo ottenimento del Finanziamento, sulla base delle attività effettivamente svolte *medio tempore* dalla Sgr. Qualora non si addivenisse alla stipula del Finanziamento, le commissioni maturate secondo il regime commissionale di base, a completamento delle commissioni erogate a fronte delle attività svolte dalla SGR per l'ottenimento del Finanziamento, non verranno riconosciute alla SGR.



## Premessa generale

Nella strutturazione dell'Operazione ed in particolare del suo *Business Plan*, Redo ha inteso rispettare, come richiesto dagli *stakeholders*, le previsioni urbanistiche, funzionali ed economico-finanziarie presenti nell'ADP e successivi Atti Integrativi, limitandosi ad introdurre solo modifiche che fossero il più possibile coerenti con le previsioni medesime e necessarie o anche solo opportune per rafforzare la percorribilità e sostenibilità dell'Operazione. In particolare:

- ✓ **Dal lato dei ricavi**, fermi quelli rivenienti dall'Università (€32,6M oltre IVA secondo le previsioni ADP e successivi Atti Integrativi ), si è proceduto a:
  - ❑ ottimizzare sotto il profilo progettuale la Studentato Colleoni, concentrandola a parità sostanziale di posti letto (ca. 170 vs 162) in solo 2 dei 3 blocchi che compongono la omonima ex Caserma, con un risparmio di superfici di 1.500mq che sono state dedicate alla più performante Residenza Libera
  - ❑ aggiornare alle attuali condizioni di mercato il valore di uscita della Studentato Colleoni che è passato da €9,1M (55k a pl) a circa €13M (ca. 75k a pl)
  - ❑ ridurre al minimo la componente retail dell'iniziativa, concentrandola nello spazio ipogeo della Piazza e ai piedi della Residenza Libera, per un'incidenza del 16,5% sul totale delle volumetrie vendibili a destinazione libera (1.400mq ca su 8.500mq ca), quotazione in uscita a €3.500/mq, sempre al fine di massimizzare la più performante componente di Residenza Libera
  - ❑ realizzare una Residenza Libera dall'elevato rapporto qualità/prezzo che sia competitiva rispetto agli interventi limitrofi in corso di realizzazione, posizionati nella fascia medio-alta/di pregio del mercato
- ✓ **Dal lato dei costi**, si è proceduto, anche con un costante ed approfondito confronto e contraddittorio con una primaria impresa locale di costruzioni, a formulare uno scenario che, da un lato, tenesse in considerazione le dinamiche avverse riscontrate nell'ultimo periodo nei costi di costruzione ma, dall'altro lato, evidenziasse una tensione verso obiettivi di contenimento dei costi medesimi che possano concorrere, unitamente alla dinamica dei ricavi, a conferire una remunerazione di mercato al nuovo capitale investito e a massimizzare il più possibile il rientro di quello già immobilizzato. In particolare, si prevede che tali obiettivi vengano perseguiti:
  - ❑ per le componenti già oggetto di progettazione definitiva (Studentato Montelungo e Aule Didattiche), mediante una attività di *value engineering* e di affinamento dei dettagli in ottica di contenimento dei costi, in sede di progettazione esecutiva
  - ❑ per tutte le altre componenti, oggi ad un livello di progettazione altamente preliminare e di stime di costi parametriche, mediante una attività di progettazione avanzata ed esecutiva che tenga in considerazione le esigenze di economia dell'intera Operazione

**Ciò non di meno, trattandosi di attività prospettiche dagli esiti incerti, soprattutto sul fronte dei costi e dei ricavi della componente residenziale libera, si è ritenuto opportuno prospettare, accanto allo scenario base o di *Business Plan*, che rappresenta il *management case* sul quale il Promotore sarà impegnato e misurato anche in sede di incentivazione della sua *performance*, anche un più prudente scenario «*Downside*».**

# Caratteristiche delle quote ed esito degli scenari

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'investimento del Fondo in oggetto (sviluppo del progetto e dismissione dell'intero portafoglio con liquidazione di tutti gli attivi) e della natura delle quote sottoscritte, è stata ipotizzata una cascata dei pagamenti («*Waterfall*») per i quotisti rappresentata nella slide successiva.

Al fine di una puntuale comprensione della cascata si ricorda che:

- Le **Quote A** vengono sottoscritte per **apporto** dal **Comune** per un controvalore di **€ 2,64M**
- Le **Quote B** vengono sottoscritte per cassa dal **FIV/CDPRA** per un ammontare di **€ 21M** e dal **Fondazione Cariplo** (Co-Investitore) per un ammontare di **€ 5M**
- Le **Quote C** vengono sottoscritte per apporto dal **FIV/CDPRA** per un ammontare di **€ 8M**

Le **Quote A e le Quote C**, entrambe sottoscritte ed emesse tramite apporto, **sono quote prive di rendimento** e hanno diritto al **solo rimborso del capitale**.

Le **Quote B hanno un rendimento target, ipotizzato in Business Plan, pari all'8% delle somme sottoscritte e versate** (il "**Rendimento Target**") tenendo conto di tutti i flussi derivanti da distribuzione di proventi e rimborsi parziali pro-quota ricevuti.

Gli scenari illustrati di seguito mostrano sinteticamente questi risultati:

## **Business Plan**

- Flusso complessivo di distribuzioni pari a **€ 41,44M**
- Quote C: rimborso completo del capitale per totali € 8,0M (a fronte di una sottoscrizione per apporto di € 8,0M)
- Quote B: rimborso completo del capitale e superamento del Rendimento Target (@13,4%) per totali **€ 30,79M** (sottoscrizione per cassa di € 26,0M)
- Quote A: rimborso completo del capitale per totali € 2,64M (a fronte di una sottoscrizione per apporto di € 2,64M)

## **Downside scenario**

- Flusso complessivo di distribuzioni pari a **€ 33,59M**
- Quote C: rimborso parziale del capitale per totali **€ 4,73M** (a fronte di una sottoscrizione per apporto di € 8,0M)
- Quote B: rimborso completo del capitale e raggiungimento del Rendimento Target (@8%) per totali **€ 28,86M** (sottoscrizione per cassa di € 26,0M)
- Quote A: mancato rimborso del capitale (a fronte di una sottoscrizione per apporto di € 2,64M)

# Waterfall per i quotisti

## Distribuzione dei proventi

I proventi sono distribuiti, con cadenza almeno annuale in misura almeno pari al 80%, salva diversa e motivata determinazione del CdA della SGR per esigenze di cassa e di gestione.

I proventi verranno distribuiti ai titolari di Quote B fino al raggiungimento del **Rendimento Target**, fissato in Business Plan all'**8%**.

L'eventuale residuo sarà trattenuto dal Fondo e rientrerà nel calcolo delle distribuzioni in sede di liquidazione

## Rimborsi parziali pro-quota

La SGR procede ad effettuare i rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti realizzati e di eccessi di liquidità, salvo diversa e motivata determinazione del CdA della SGR per esigenze di cassa e di gestione.

I rimborsi verranno distribuiti:

- i. in primo luogo ai titolari di Quote B, fino a che non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale
- ii. in secondo luogo, solo dopo che i titolari di Quote B abbiano raggiunto il Rendimento Target, ai titolari di Quote C, fino a che non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale
- iii. in terzo luogo ai titolari di Quote A fino a che non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale

## Distribuzione in sede di liquidazione

La SGR procede, sulla base del prospetto di liquidazione, a distribuire:

- i. in primo luogo, ai titolari di Quote B fino a che, tenuto conto degli eventuali precedenti rimborsi parziali pro-quota, non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale
- ii. in secondo luogo, ai titolari di Quote B, fino a concorrenza, tenendo conto di tutti i flussi derivanti da distribuzione di proventi e rimborsi parziali pro-quota ricevuti, del Rendimento Target
- iii. In terzo luogo ai titolari di Quote C fino a che, tenuto conto degli eventuali precedenti rimborsi parziali pro-quota, le Quote C non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale
- iv. in quarto luogo, ai titolari di Quote A fino a che, tenuto conto degli eventuali precedenti rimborsi parziali pro-quota, le Quote A non abbiano ottenuto il rimborso del 100% del capitale
- v. l'eventuale residuo verrà distribuito ai titolari di Quote B.

# Business Plan – Quadro Tecnico-Economico e sintesi risultati

			Studentato Montelungo	Aule Edificio C	Studentato Colleoni	Residenza Libera	Commerciale	Commerciale (Ed. D)	Totale
<b>Numero di alloggi / posti letto</b>			<b>282</b>	<b>7</b>	<b>174</b>	<b>80</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>550</b>
<b>Superficie lorda</b>	[mqSL]		<b>10.783</b>	<b>2.961</b>	<b>4.523</b>	<b>5.530</b>	<b>883</b>	<b>307</b>	<b>24.988</b>
<b>Superficie vendibile</b>	[mqSV]		<b>10.783</b>	<b>2.961</b>	<b>4.523</b>	<b>7.150</b>	<b>1.103</b>	<b>316</b>	<b>26.837</b>
<b>Valore d'apporto dell'area</b>	[M€]		<b>2,64</b>	-	-	<b>8,00</b>	-	-	<b>10,64</b>
<b>Totale Opere di Urbaniz. CCC e Monetizzazione</b>	[M€]		<b>1,78</b>	<b>0,56</b>	<b>0,04</b>	<b>1,79</b>	<b>0,33</b>	<b>0,09</b>	<b>4,59</b>
Contributo costo di costruzione	[M€]		-	0,07	-	0,22	0,11	0,02	<b>0,42</b>
Opere di Urbanizzazione	[M€]		1,59	0,44	-	1,40	0,20	0,06	<b>3,69</b>
Soft cost opere di urbanizzazione e bonifiche	[M€]	6,5%	0,11	0,03	0,01	0,13	0,01	0,00	<b>0,30</b>
Monetizzazione Standard	[M€]		0,08	0,02	0,03	0,04	0,01	0,00	<b>0,19</b>
<b>Demolizione, bonifica e pulizia</b>	[M€]		<b>0,13</b>	<b>0,04</b>	<b>0,14</b>	<b>0,57</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,90</b>
<b>Hard costs</b>	[M€]		<b>17,98</b>	<b>4,68</b>	<b>9,65</b>	<b>18,10</b>	<b>2,14</b>	<b>0,45</b>	<b>53,01</b>
<b>Soft costs</b>	[M€]	6,5%	<b>1,16</b>	<b>0,30</b>	<b>0,62</b>	<b>1,17</b>	<b>0,14</b>	<b>0,03</b>	<b>3,43</b>
<b>Spese tecniche</b>	[M€]	2,7%	<b>0,53</b>	<b>0,14</b>	<b>0,27</b>	<b>0,54</b>	<b>0,06</b>	<b>0,01</b>	<b>1,56</b>
<b>Imprevisti</b>	[M€]	5,1%	<b>1,04</b>	<b>0,27</b>	<b>0,52</b>	<b>1,06</b>	<b>0,12</b>	<b>0,03</b>	<b>3,04</b>
<b>Totale altri costi</b>	[M€]		<b>0,32</b>	<b>0,08</b>	<b>0,84</b>	<b>0,32</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>1,61</b>
Allacciamenti	[M€]	1,0%	0,19	0,05	0,09	0,19	0,02	0,00	0,55
Arredi	[M€]		-	-	0,69	-	-	-	0,69
Fidejussioni	[M€]	0,7%	0,13	0,03	0,06	0,13	0,02	0,00	0,37
<b>Dev Fee</b>	[M€]	1,5%	<b>0,34</b>	<b>0,09</b>	<b>0,18</b>	<b>0,35</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>1,01</b>
<b>Investimento</b>	[M€]		<b>25,93</b>	<b>6,17</b>	<b>12,27</b>	<b>31,91</b>	<b>2,89</b>	<b>0,63</b>	<b>79,79</b>
Contributo fondo perduto Comune di Bergamo	[M€]								3,30
<b>Investimento al netto del contributo</b>	[M€]								<b>76,49</b>
<b>Ricavi da vendita</b>	[M€]		22,26	7,70	13,05	35,75	3,86	1,11	<b>83,73</b>
<b>Ricavi da vendita</b>	[€/mqSV]		2.064	2.600	75.000*	5.000	3.500	3.500	
Corrispettivo Università degli studi Bergamo per Piazza e Parcheggi	[M€]								<b>2,64</b>
<b>Totale Ricavi</b>	[M€]								<b>86,37</b>

## BUSINESS PLAN

<b>HC</b>	<b>56.700.000</b>
<b>Imprevisti</b>	<b>3.044.849</b>
<b>Exit Res Libera</b>	<b>5.000</b>
<b>Exit Commercio</b>	<b>3.500</b>

<b>Flussi complessivi distribuiti</b>	<b>41.436</b>
Flusso Quote B (Equity Cash)	30.795
Rimborso QuoteC (Apporto FIV)	8.000
Rimborso Quote A (Apporto COMUNE)	2.641

<b>QUOTE FIV/CDPRA</b>	
Multiplo FIV complessivo	1,13 X
IRR FIV complessivo	6,24%
<b>Quote B FIV/CDPRA - Flusso distribuito</b>	<b>24.873</b>
Sottoscrizione	21.000
Rimborso	21.000
Proventi	3.873
Multiplo FIV	1,18 X
IRR FIV	13,43%
<b>Quote C FIV/CDPRA - Flusso distribuito</b>	<b>8.000</b>
Sottoscrizione	8.000
Rimborso	8.000
Multiplo FIV	1,00 X
IRR FIV	0,00%

<b>QUOTE Co-Investitore</b>	
<b>Quote B Cassa - Flusso complessivo distribuito</b>	<b>5.922</b>
Sottoscrizione	5.000
Rimborso	5.000
Proventi	922
Multiplo	1,18 X
IRR	13,43%

<b>QUOTE A (COMUNE DI BG)</b>	
<b>Quote A Apporto - Flusso complessivo distribuito</b>	<b>2.641</b>
Sottoscrizione	2.641
Rimborso	2.641
Multiplo	1,00 X
IRR	0,00%

# Sintesi Business Plan – Conto Economico e Stato Patrimoniale

Conto Economico	2024	2025	2026	2027	2028	Totale
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Totale
<b>Canoni di locazione lordi</b>	-	-	-	-	-	-
IMU	(65)	(65)	(65)	(65)	(51)	(310)
Assicurazione	(20)	(20)	(20)	(20)	(21)	(103)
Property management	(10)	-	-	-	(100)	(110)
Marketing	-	-	-	(15)	(15)	(30)
Altri costi immobiliari	(20)	(20)	(20)	(20)	-	(80)
<b>Total Operating Cost</b>	<b>(115)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>	<b>(120)</b>	<b>(187)</b>	<b>(633)</b>
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>(115)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>	<b>(120)</b>	<b>(187)</b>	<b>(633)</b>
Management Fee	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(1.250)
Banca depositaria	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(100)
Esperto indipendente	(10)	(10)	(10)	(12)	(11)	(53)
Altri proventi / oneri di gestione	(172)	(28)	(38)	(39)	(233)	(511)
<i>Altre Spese Fondo</i>	(22)	(28)	(38)	(39)	(33)	(161)
<i>Commissioni ESG</i>	-	-	-	-	(200)	(200)
<i>Closing Costs</i>	(150)	-	-	-	-	(150)
<b>Total Fund Costs</b>	<b>(452)</b>	<b>(308)</b>	<b>(318)</b>	<b>(321)</b>	<b>(514)</b>	<b>(1.914)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(568)</b>	<b>(413)</b>	<b>(424)</b>	<b>(441)</b>	<b>(701)</b>	<b>(2.547)</b>
Gestione finanziaria e partecipazioni	(161)	(622)	(728)	(1.104)	(833)	(3.447)
Oneri finanziari	(36)	(322)	(728)	(1.104)	(833)	(3.022)
Commissioni su finanziamenti	(125)	(300)	-	-	-	(425)
Realized Capital Gain (net of Agency fee)	-	-	-	3.557	7.233	10.790
<i>Capital gain</i>	-	-	-	3.557	8.311	11.867
<i>Agency on sales</i>	-	-	-	-	(1.078)	(1.078)
<b>EBIT</b>	<b>(729)</b>	<b>(1.035)</b>	<b>(1.152)</b>	<b>2.011</b>	<b>5.699</b>	<b>4.795</b>

Stato Patrimoniale (€k)	2024	2025	2026	2027	2028
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
Immobili	-	-	-	-	-
Immobilitazioni in corso	15.722	23.989	41.311	32.195	(0)
<b>Attivo Immobiliare</b>	<b>15.722</b>	<b>23.989</b>	<b>41.311</b>	<b>32.195</b>	<b>(0)</b>
Crediti IVA	2.394	3.443	3.231	1.511	-
Altri attivi	-	-	-	-	-
Liquidità	150	3.547	16.823	12.627	-
<b>Attivo Circolante</b>	<b>2.544</b>	<b>6.990</b>	<b>20.054</b>	<b>14.138</b>	<b>-</b>
<b>Totale Attività</b>	<b>18.266</b>	<b>30.979</b>	<b>61.365</b>	<b>46.332</b>	<b>(0)</b>
<b>Financing</b>	<b>(1.246)</b>	<b>(9.850)</b>	<b>(15.261)</b>	<b>(12.793)</b>	<b>-</b>
Altri debiti	-	-	-	-	-
Debiti vs clienti	(1.049)	(5.093)	(21.420)	(12.581)	-
<b>Liabilities</b>	<b>(2.295)</b>	<b>(14.943)</b>	<b>(36.681)</b>	<b>(25.374)</b>	<b>-</b>
<b>Net Asset Value</b>	<b>15.971</b>	<b>16.036</b>	<b>24.684</b>	<b>20.958</b>	<b>(0)</b>

# Sintesi Business Plan – Cash Flow e Waterfall

Cash Flow (€k)	2024	2025	2026	2027	2028	Totale
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Totale
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>(115)</b>	<b>(105)</b>	<b>(105)</b>	<b>(120)</b>	<b>(187)</b>	<b>(633)</b>
<b>Fund Costs</b>	<b>(452)</b>	<b>(308)</b>	<b>(318)</b>	<b>(321)</b>	<b>(514)</b>	<b>(1.914)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(568)</b>	<b>(413)</b>	<b>(424)</b>	<b>(441)</b>	<b>(701)</b>	<b>(2.547)</b>
<b>Vendite (netto fee vendita)</b>	-	-	-	<b>29.960</b>	<b>55.081</b>	<b>85.041</b>
Acquisti e apporti	(10.641)	-	-	-	-	(10.641)
<b>Capex</b>	<b>(4.684)</b>	<b>(8.267)</b>	<b>(17.322)</b>	<b>(23.227)</b>	<b>(15.653)</b>	<b>(69.153)</b>
Capex	(4.266)	(8.052)	(17.107)	(23.072)	(15.643)	(68.140)
Development Fee	(418)	(215)	(215)	(156)	(10)	(1.013)
Imposte	(398)	-	-	-	-	(398)
Contributi a fondo perduto	3.300	-	-	2.640	-	5.940
<b>Risultato della gestione immobiliare</b>	<b>(12.422)</b>	<b>(8.267)</b>	<b>(17.322)</b>	<b>9.373</b>	<b>39.428</b>	<b>10.790</b>
Variazione crediti	-	-	-	-	-	-
Variazione posizione IVA	(2.394)	(1.048)	212	1.720	1.511	-
Variazione altri debiti	1.049	4.045	16.327	(8.839)	(12.581)	-
<b>Variazione Circolante</b>	<b>(1.346)</b>	<b>2.996</b>	<b>16.539</b>	<b>(7.119)</b>	<b>(11.070)</b>	<b>0</b>
<b>Unlevered Cash Flow</b>	<b>(14.335)</b>	<b>(5.684)</b>	<b>(1.207)</b>	<b>1.813</b>	<b>27.656</b>	<b>8.242</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(36)</b>	<b>(322)</b>	<b>(728)</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(833)</b>	<b>(3.022)</b>
<b>Commissioni su finanziamenti</b>	<b>(125)</b>	<b>(300)</b>	-	-	-	<b>(425)</b>
<b>Gestione finanziaria e partecipazioni</b>	<b>(161)</b>	<b>(622)</b>	<b>(728)</b>	<b>(1.104)</b>	<b>(833)</b>	<b>(3.447)</b>
<b>Cash Flow a servizio del debito</b>	<b>(14.497)</b>	<b>(6.306)</b>	<b>(1.935)</b>	<b>709</b>	<b>26.824</b>	<b>4.795</b>
Tiraggio debito bancario	1.246	8.604	5.411	7.533	3.126	25.919
Rimborso debito bancario	-	-	-	(10.000)	(15.919)	(25.919)
<b>Levered Cash Flow</b>	<b>(13.250)</b>	<b>2.298</b>	<b>3.476</b>	<b>(1.758)</b>	<b>14.030</b>	<b>4.795</b>

## WATERFALL

Quote A	TOTALE	2024	2025	2026	2027	2028
Equity In	-	2.641	-	-	-	-
Proventi	-	-	-	-	-	-
Rimborsi	2.641	-	-	-	-	2.641
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>2.641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.641</b>
IRR totale	0,00%					
Multiplo	1,00 X					

Quote B	TOTALE	2024	2025	2026	2027	2028
Equity In	-	26.000	-	2.759	1.100	9.800
Proventi	4.795	-	-	-	-	-
Rimborsi	26.000	-	-	-	14.778	11.222
<b>Totale</b>	<b>4.795</b>	<b>-</b>	<b>2.759</b>	<b>1.100</b>	<b>9.800</b>	<b>2.438</b>
IRR totale	13,43%					
Multiplo	1,18 X					

Quote C	TOTALE	2024	2025	2026	2027	2028
Equity In	-	8.000	-	-	-	-
Proventi	-	-	-	-	-	-
Rimborsi	8.000	-	-	-	-	8.000
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>8.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.000</b>
IRR totale	0,00%					
Multiplo	1,00 X					

# Downside Scenario – Quadro Tecnico-Economico e sintesi risultati

			Studentato Montelungo	Aule Edificio C	Studentato Colleoni	Residenza Libera	Commerciale	Commerciale (Ed. D)	Totale
<b>Numero di alloggi / posti letto</b>			<b>282</b>	<b>7</b>	<b>174</b>	<b>80</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>550</b>
<b>Superficie lorda</b>	[mqSL]		<b>10.783</b>	<b>2.961</b>	<b>4.523</b>	<b>5.530</b>	<b>883</b>	<b>307</b>	<b>24.988</b>
<b>Superficie vendibile</b>	[mqSV]		<b>10.783</b>	<b>2.961</b>	<b>4.523</b>	<b>7.150</b>	<b>1.103</b>	<b>316</b>	<b>26.837</b>
<b>Valore d'apporto dell'area</b>	[M€]		<b>2,64</b>	-	-	<b>8,00</b>	-	-	<b>10,64</b>
<b>Totale Opere di Urbaniz. CCC e Monetizzazione</b>	[M€]		<b>1,78</b>	<b>0,56</b>	<b>0,04</b>	<b>1,79</b>	<b>0,33</b>	<b>0,09</b>	<b>4,59</b>
Contributo costo di costruzione	[M€]		-	0,07	-	0,22	0,11	0,02	<b>0,42</b>
Opere di Urbanizzazione	[M€]	piazza e parcheggi pubblici, messa in sicurezza apside	1,59	0,44	-	1,40	0,20	0,06	<b>3,69</b>
Soft cost opere di urbanizzazione e bonifiche	[M€]	6,5% su demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,11	0,03	0,01	0,13	0,01	0,00	<b>0,30</b>
Monetizzazione Standard	[M€]		0,08	0,02	0,03	0,04	0,01	0,00	<b>0,19</b>
<b>Demolizione, bonifica e pulizia</b>	[M€]		<b>0,13</b>	<b>0,04</b>	<b>0,14</b>	<b>0,57</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,90</b>
<b>Hard costs</b>	[M€]		<b>19,16</b>	<b>4,99</b>	<b>10,27</b>	<b>19,23</b>	<b>2,27</b>	<b>0,48</b>	<b>56,41</b>
<b>Soft costs</b>	[M€]	6,5% su HC	<b>1,24</b>	<b>0,32</b>	<b>0,66</b>	<b>1,24</b>	<b>0,15</b>	<b>0,03</b>	<b>3,65</b>
<b>Spese tecniche</b>	[M€]	2,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	<b>0,57</b>	<b>0,15</b>	<b>0,28</b>	<b>0,57</b>	<b>0,07</b>	<b>0,01</b>	<b>1,65</b>
<b>Imprevisti</b>	[M€]	5,1%	<b>1,04</b>	<b>0,27</b>	<b>0,52</b>	<b>1,06</b>	<b>0,12</b>	<b>0,03</b>	<b>3,04</b>
<b>Totale altri costi</b>	[M€]		<b>0,33</b>	<b>0,09</b>	<b>0,85</b>	<b>0,34</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>1,66</b>
Allacciamenti	[M€]	1,0% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,20	0,05	0,10	0,20	0,02	0,01	0,58
Arredi	[M€]	600k€ + 84k€ [5C (6,5%), Spese Tech. (2,7%) e Accontamento (5%)]	-	-	0,69	-	-	-	0,69
Fidejussioni	[M€]	0,7% su HC, demo, bonifica, pulizia e opere di urban.	0,14	0,04	0,07	0,14	0,02	0,00	0,40
<b>Dev Fee</b>	[M€]	1,5% su totale investimento netto dell'area	<b>0,36</b>	<b>0,09</b>	<b>0,19</b>	<b>0,37</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>1,07</b>
<b>Investimento</b>	[M€]		<b>27,26</b>	<b>6,52</b>	<b>12,97</b>	<b>33,17</b>	<b>3,04</b>	<b>0,66</b>	<b>83,61</b>
Contributo fondo perduto Comune di Bergamo	[M€]								3,30
<b>Investimento al netto del contributo</b>	[M€]								<b>80,31</b>
<b>Ricavi da vendita</b>	[M€]		22,26	7,70	13,05	32,17	3,86	1,11	<b>80,15</b>
<b>Ricavi da vendita</b>	[€/mqSV]		2.064	2.600	75.000*	4.500	3.500	3.500	
Corrispettivo Università degli studi Bergamo per Piazza e Parcheggi	[M€]								<b>2,64</b>
<b>Totale Ricavi</b>	[M€]								<b>82,79</b>

## DOWNSIDE SCENARIO

<b>HC</b>	<b>60.097.548</b>
<b>Imprevisti</b>	<b>3.044.849</b>
<b>Exit Res Libera</b>	<b>4.500</b>
<b>Exit Commercio</b>	<b>3.500</b>

<b>Flussi complessivi distribuiti</b>	<b>33.593</b>
Flusso Quote B (Equity Cash)	28.857
Rimborso QuoteC (Apporto FIV)	4.735
Rimborso Quote A (Apporto COMUNE)	0

<b>QUOTE FIV/CDPRA</b>	
Multiplo FIV complessivo	0,97 X
IRR FIV complessivo	-1,67%
<b>Quote B FIV/CDPRA - Flusso distribuito</b>	<b>23.308</b>
Sottoscrizione	21.000
Rimborso	21.000
Proventi	2.308
Multiplo FIV	1,11 X
IRR FIV	8,00%
<b>Quote C FIV/CDPRA - Flusso distribuito</b>	<b>4.735</b>
Sottoscrizione	8.000
Rimborso	4.735
Multiplo FIV	0,59 X
IRR FIV	ND

<b>QUOTE Co-Investitore</b>	
<b>Quote B Cassa - Flusso complessivo distribuito</b>	<b>5.550</b>
Sottoscrizione	5.000
Rimborso	5.000
Proventi	550
Multiplo	1,11 X
IRR	8,00%

<b>QUOTE A (COMUNE DI BG)</b>	
<b>Quote A Apporto - Flusso complessivo distribuito</b>	<b>0</b>
Sottoscrizione	2.641
Rimborso	0
Multiplo	0,00 X
IRR	ND

# Sintesi Downside Scenario – Conto Economico e Stato Patrimoniale

Conto Economico	2024	2025	2026	2027	2028	Totale
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Totale
<b>Canoni di locazione lordi</b>	-	-	-	-	-	-
IMU	(65)	(65)	(65)	(65)	(51)	(310)
Assicurazione	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(108)
Property management	(10)	-	-	-	(100)	(110)
Marketing	-	-	-	(15)	(15)	(30)
Altri costi immobiliari	(20)	(20)	(20)	(20)	-	(80)
<b>Total Operating Cost</b>	<b>(116)</b>	<b>(106)</b>	<b>(106)</b>	<b>(121)</b>	<b>(188)</b>	<b>(639)</b>
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>(116)</b>	<b>(106)</b>	<b>(106)</b>	<b>(121)</b>	<b>(188)</b>	<b>(639)</b>
Management Fee	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(1.250)
Banca depositaria	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(100)
Esperto indipendente	(10)	(10)	(10)	(13)	(10)	(53)
Altri proventi / oneri di gestione	(173)	(28)	(39)	(40)	(234)	(514)
<i>Altre Spese Fondo</i>	<i>(23)</i>	<i>(28)</i>	<i>(39)</i>	<i>(40)</i>	<i>(34)</i>	<i>(164)</i>
<i>Commissioni ESG</i>	-	-	-	-	(200)	(200)
<i>Closing Costs</i>	<i>(150)</i>	-	-	-	-	<i>(150)</i>
<b>Total Fund Costs</b>	<b>(453)</b>	<b>(308)</b>	<b>(319)</b>	<b>(322)</b>	<b>(514)</b>	<b>(1.917)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(569)</b>	<b>(415)</b>	<b>(426)</b>	<b>(444)</b>	<b>(702)</b>	<b>(2.556)</b>
Gestione finanziaria e partecipazioni	(161)	(622)	(753)	(1.199)	(1.037)	(3.771)
Oneri finanziari	(36)	(322)	(753)	(1.199)	(1.037)	(3.346)
Commissioni su finanziamenti	(125)	(300)	-	-	-	(425)
Realized Capital Gain (net of Agency fee)	-	-	-	1.883	1.396	3.279
<i>Capital gain</i>	-	-	-	1.883	2.379	4.262
<i>Agency on sales</i>	-	-	-	-	(983)	(983)
<b>EBIT</b>	<b>(730)</b>	<b>(1.036)</b>	<b>(1.179)</b>	<b>240</b>	<b>(343)</b>	<b>(3.048)</b>

Stato Patrimoniale (€k)	2024	2025	2026	2027	2028
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
Immobili	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso	15.985	24.716	43.002	33.495	(0)
<b>Attivo Immobiliare</b>	<b>15.985</b>	<b>24.716</b>	<b>43.002</b>	<b>33.495</b>	<b>(0)</b>
Crediti IVA	2.428	3.534	3.410	1.759	-
Altri attivi	-	-	-	-	-
Liquidità	52	3.426	15.913	10.513	-
<b>Attivo Circolante</b>	<b>2.479</b>	<b>6.960</b>	<b>19.323</b>	<b>12.272</b>	<b>-</b>
<b>Totale Attività</b>	<b>18.465</b>	<b>31.676</b>	<b>62.326</b>	<b>45.767</b>	<b>(0)</b>
<b>Financing</b>	<b>(1.246)</b>	<b>(9.850)</b>	<b>(16.119)</b>	<b>(15.222)</b>	<b>-</b>
Altri debiti	-	-	-	-	-
<i>Debiti vs clienti</i>	<i>(1.049)</i>	<i>(5.093)</i>	<i>(20.853)</i>	<i>(11.446)</i>	-
<b>Liabilities</b>	<b>(2.295)</b>	<b>(14.943)</b>	<b>(36.971)</b>	<b>(26.667)</b>	<b>-</b>
<b>Net Asset Value</b>	<b>16.170</b>	<b>16.733</b>	<b>25.354</b>	<b>19.099</b>	<b>(0)</b>

# Sintesi Downside Scenario – Cash Flow e Waterfall

Cash Flow (€k)	2024	2025	2026	2027	2028	Totale
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Totale
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>(116)</b>	<b>(106)</b>	<b>(106)</b>	<b>(121)</b>	<b>(188)</b>	<b>(639)</b>
<b>Fund Costs</b>	<b>(453)</b>	<b>(308)</b>	<b>(319)</b>	<b>(322)</b>	<b>(514)</b>	<b>(1.917)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(569)</b>	<b>(415)</b>	<b>(426)</b>	<b>(444)</b>	<b>(702)</b>	<b>(2.556)</b>
<b>Vendite (netto fee vendita)</b>	-	-	-	<b>29.960</b>	<b>51.391</b>	<b>81.351</b>
Acquisti e apporti	(10.641)	-	-	-	-	(10.641)
<b>Capex</b>	<b>(4.947)</b>	<b>(8.731)</b>	<b>(18.286)</b>	<b>(24.510)</b>	<b>(16.500)</b>	<b>(72.974)</b>
Capex	(4.506)	(8.504)	(18.059)	(24.346)	(16.489)	(71.904)
Development Fee	(441)	(227)	(227)	(164)	(10)	(1.069)
Imposte	(398)	-	-	-	-	(398)
Contributi a fondo perduto	3.300	-	-	2.640	-	5.940
<b>Risultato della gestione immobiliare</b>	<b>(12.685)</b>	<b>(8.731)</b>	<b>(18.286)</b>	<b>8.090</b>	<b>34.891</b>	<b>3.279</b>
Variazione crediti	-	-	-	-	-	-
Variazione posizione IVA	(2.428)	(1.107)	124	1.651	1.759	-
Variazione altri debiti	1.049	4.045	15.759	(9.407)	(11.446)	-
<b>Variazione Circolante</b>	<b>(1.379)</b>	<b>2.938</b>	<b>15.884</b>	<b>(7.756)</b>	<b>(9.686)</b>	<b>0</b>
<b>Unlevered Cash Flow</b>	<b>(14.633)</b>	<b>(6.208)</b>	<b>(2.828)</b>	<b>(109)</b>	<b>24.502</b>	<b>723</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(36)</b>	<b>(322)</b>	<b>(753)</b>	<b>(1.199)</b>	<b>(1.037)</b>	<b>(3.346)</b>
<b>Commissioni su finanziamenti</b>	<b>(125)</b>	<b>(300)</b>	-	-	-	<b>(425)</b>
<b>Gestione finanziaria e partecipazioni</b>	<b>(161)</b>	<b>(622)</b>	<b>(753)</b>	<b>(1.199)</b>	<b>(1.037)</b>	<b>(3.771)</b>
<b>Cash Flow a servizio del debito</b>	<b>(14.795)</b>	<b>(6.830)</b>	<b>(3.581)</b>	<b>(1.308)</b>	<b>23.466</b>	<b>(3.048)</b>
Tiraggio debito bancario	1.246	8.604	6.269	9.103	5.297	30.519
Rimborso debito bancario	-	-	-	(10.000)	(20.519)	(30.519)
<b>Levered Cash Flow</b>	<b>(13.548)</b>	<b>1.774</b>	<b>2.688</b>	<b>(2.205)</b>	<b>8.244</b>	<b>(3.048)</b>

## WATERFALL

Quote A	TOTALE	2024	2025	2026	2027	2028
Equity In	- 2.641	- 2.641	-	-	-	-
Proventi	-	-	-	-	-	-
Rimborsi	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>- 2.641</b>	<b>- 2.641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

IRR totale	ND
Multiplo	0,00 X

Quote B	TOTALE	2024	2025	2026	2027	2028
Equity In	- 26.000	- 2.959	- 1.600	- 9.800	- 11.641	-
Proventi	2.857	-	-	-	-	2.857
Rimborsi	26.000	-	-	-	14.836	11.164
<b>Totale</b>	<b>2.857</b>	<b>- 2.959</b>	<b>- 1.600</b>	<b>- 9.800</b>	<b>3.195</b>	<b>14.022</b>

IRR totale	8,00%
Multiplo	1,11 X

Quote C	TOTALE	2024	2025	2026	2027	2028
Equity In	- 8.000	- 8.000	-	-	-	-
Proventi	-	-	-	-	-	-
Rimborsi	4.735	-	-	-	-	4.735
<b>Totale</b>	<b>- 3.265</b>	<b>- 8.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.735</b>

IRR totale	-12,29%
Multiplo	0,59 X

## Ipotesi economiche a carico del Fondo - 1/2

<b>IMU</b>	Pari al 1,06% del valore dell'area.
<b>Fiscalità</b>	Il <i>Business Plan</i> prevede un regime IVA al 22% e le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale al 2% per l'apporto della Colleoni; per l'apporto della Montelungo, il <i>Business Plan</i> assume l'imposta di registro al 9% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.
<b>Property Management</b>	Ipotizzati pari a 10k€ nel 2024 e 100k€ nel 2028.
<b>Assicurazione</b>	Pari allo 0,03% del costo di costruzione (aggiuntiva all'assicurazione che verrà prestata dall'impresa costruttrice).
<b>Altri costi immobiliari</b>	Ipotizzato pari a 20k€ all'anno.
<b>Marketing</b>	Il <i>Business Plan</i> prevede un costo stimato di 15k€ annuo a partire dal 2027.
<b>Banca depositaria</b>	La commissione è pari allo 0,03% del Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV) al netto delle plusvalenze non realizzate, con una commissione minima pari a 20k€.
<b>Esperto indipendente</b>	Il <i>Business Plan</i> prevede un costo stimato allo 0,02% del valore di mercato degli immobili con una commissione minima pari a 10k€.
<b>Altre spese del fondo</b>	Stimati allo 0,045% del GAV non rivalutato con una riserva di 15k€.
<b>Closing costs</b>	Spese legate alla transazione per consulenze legali, notarili, immobiliari, commerciali, fiscali, ecc. per un ammontare stimato di 150k€.
<b>Finanziamento bancario</b>	<p>Finanziamento bancario per un importo complessivo di massimi € 30/34 milioni suddiviso su 3 linee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una linea <i>Impact</i> per € 4Mln per lo sviluppo dello Studentato Colleoni con rimborso bullet alla vendita dello studentato</li> <li>• Una linea <i>Impact</i> a SAL per € 10Mln dedicata allo sviluppo dello Studentato Montelungo e delle Aule Didattiche con previsione di rimborso bullet alla vendita dello studentato e delle aule</li> <li>• Una linea <i>Aedifica</i> a SAL per un importo massimo di € 16/20Mln dedicata allo sviluppo della residenza libera e del commerciale con previsione di rimborso in ALA (<i>Allocated Loan Amount</i>)</li> </ul> <p>Tutte le linee, all'interno del <i>Business Plan</i>, prevedono un tasso del 5,8% (comprensivo del margine, del tasso di riferimento e dell'eventuale hedging), oltre all'<i>up-front fee</i> del 1% sull'intero ammontare richiesto.</p>

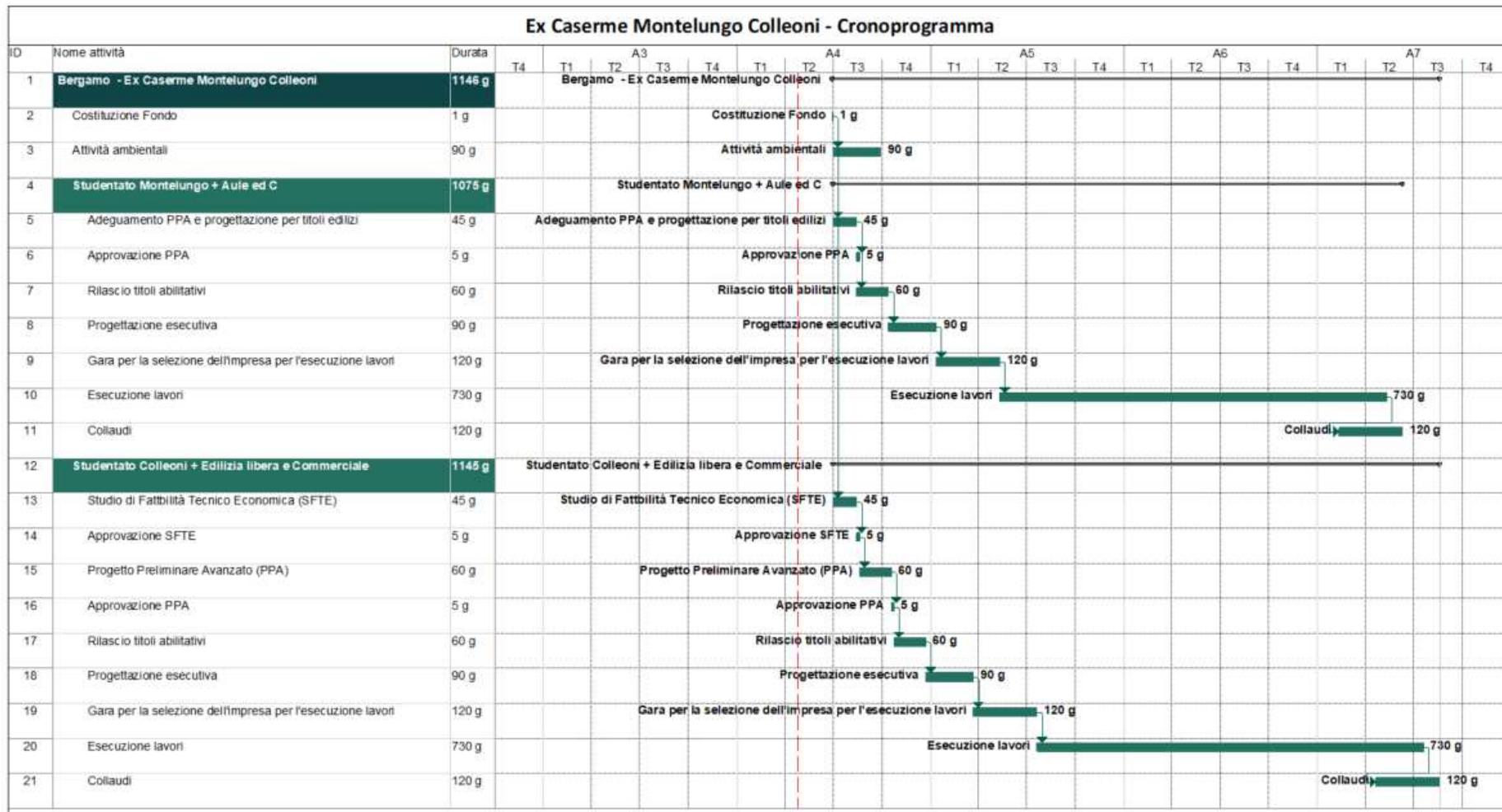
# Ipotesi economiche a carico del Fondo - 2/2

## Calcolo degli oneri di urbanizzazione, dello standard di qualità e stima del contributo sul costo di costruzione

Tipo di intervento - destinazione d'uso	slp (mq)	volume (mc)	oneri tabellari mq-mc				Riduzioni	Calcolo oneri di Urbanizzazione			Oneri cambio d'uso	Standard qualità (€)	Totale oneri + standard qualità (€)	Stima costo di costruzione (€)	%CCC	Riduzioni	Stima CCC (€)
			I° - (€/mq)	II° - (€/mq)	I° - (€/mc)	II° - (€/mc)		I° - (€)	II° - (€)	I° + II° - (€)							
<b>EDIFICI EX CASERMA MONTELUONGO</b>																	
<i>Ristrutturazione senza DR</i>																	
Servizi Rs3a (studentato Montelungo E1-2-3-4-5)	10.783,31	50.494,11			2,9	6,9	75%	36.608,23	87.102,34	123.710,57		123.710,57	247.421,14				0,00
<b>Totale Montelungo</b>	10.783,31							36.608,23	87.102,34	123.710,57		123.710,57	247.421,14				0,00
<b>EDIFICI EX CASERMA COLLEONI</b>																	
<i>Nuova costruzione</i>																	
Servizi per l'istruzione universitaria Si (aule didattiche EC)	2.961,41		30,3	35,10			75%	22.432,68	25.986,37	48.419,05		48.419,05	96.838,11	4.684.076,00	3%	50%	70.261,14
Commerciale (EA-B)	883,00		121,3	140,5			75%	26.776,98	31.015,38	57.792,35		57.792,35	115.584,70	2.138.549,00	10%	50%	106.927,45
Residenza libera (EA-B)	4.020,00	13.705,02			14,5	34,5	75%	49.680,71	118.205,83	167.886,55		167.886,55	335.773,09		50%	160.800,00	
<i>Ristrutturazione con DR</i>																	
Servizi Rs3a (Studentato Colleoni E8)	1.800,00	5.940,00			7,2	17,2	75%	10.692,00	25.542,00	36.234,00		36.234,00	72.468,00				0,00
Residenza libera (E10)	1.510,00	4.983,00			14,5	34,5	75%	18.063,38	42.978,38	61.041,75		61.041,75	122.083,50		50%	60.400,00	
<i>Ristrutturazione senza DR</i>																	
Servizi Rs3a (Studentato Colleoni E9)	2.723,00	13.478,85			2,9	6,9	75%	9.772,17	23.251,02	33.023,18		33.023,18	66.046,37		20%	0,00	
<b>Totale Colleoni</b>	13.897,41							137.417,91	266.978,97	404.396,88		404.396,88	808.793,76				398.388,59
<b>EDIFICIO INTERNO AL COMPARTO</b>																	
<i>Nuova costruzione</i>																	
Commerciale (ED)	307,34		121,3	140,5			75%	9.320,09	10.795,32	20.115,40		20.115,40	40.230,81	447.890,00	10%	50%	22.394,50
<b>Totale edificio interno al comparto</b>	307,34							9.320,09	10.795,32	20.115,40		20.115,40	40.230,81				22.394,50
<b>Totali Montelungo - Colleoni - edificio interno al comparto</b>	<b>24.988,06</b>							<b>183.346,22</b>	<b>364.876,63</b>	<b>548.222,85</b>		<b>548.222,85</b>	<b>1.096.445,71</b>				<b>420.783,09</b>



# Cronoprogramma



\* Lo scenario include le tempistiche necessarie per effettuare la gara di appalto. Il *Business Plan* attuale prevede prudentemente tempistiche più lunghe con il completamento dei lavori nel Q2 del 2028.



# Politica di gestione dei rischi da parte del Promotore

## Politica di gestione dei rischi da parte del Promotore

La presente nota è resa dal Promotore a favore degli *stakeholders* dell'Operazione in relazione alla politica di gestione dei rischi che il Promotore medesimo intende adottare per il fondo Bergamo Montelungo Colleoni (Fondo).

### Premessa

In premessa giova ricordare che ogni fondo immobiliare è un patrimonio chiuso e separato, privo di personalità giuridica e gestito in autonomia dalla società di gestione del risparmio (Sgr) che opera in nome e per conto del fondo, nell'interesse dei suoi *stakeholders*, sulla base di un piano economico-finanziario (*Business Plan*) condiviso *ab origine* con gli *stakeholders* stessi.

La politica di gestione dei rischi, che la Sgr definisce con la propria funzione di *risk management*, attiene quindi alla valutazione dei potenziali eventi avversi che possono verificarsi in corso d'opera (a titolo esemplificativo, extra costi che eccedano il *budget*, ivi incluso il fondo "imprevisti" ivi appostato, blocco dei cantieri, crisi dei mercati di sbocco, etc.) e alle misure di rimodulazione del *Business Plan* che la Sgr può adottare per contrastarli e gestirli.

Tra le misure di rimodulazione vi è, in astratto, anche la richiesta di ulteriori sottoscrizioni da parte dei quotisti del fondo o la ricerca di nuovi investitori ma, in punto di prassi, tale evenienza rappresenta sempre un'iniziativa di ultima istanza, anche in considerazione delle molteplici possibilità gestionali di cui la Sgr dispone e che è tenuta a perseguire per il completamento dell'Operazione anche in scenari sfavorevoli senza ricorrere a nuova finanza.

Ciò premesso, si riportano di seguito alcune considerazioni relative ai rischi specifici dell'Operazione oggetto del Fondo, nel contesto dell'operazione di partenariato pubblico-privato di cui trattasi.

#### A. Studentato Montelungo e Aule Didattiche

I rischi specifici di questa componente dell'Operazione possono essere valutati estremamente bassi, in considerazione del fatto che: i) il livello molto avanzato della progettazione conferisce a tale componente la massima priorità temporale; ii) la copertura finanziaria è assicurata, oltre che dall'*equity* immessa per cassa dai quotisti CDPRA e Fondazione Cariplo, anche dalla linea di finanziamento bancario dedicata (€10,0 mio), nonché dagli accenti dell'Università, opportunamente contro-garantiti dalla Sgr per conto del Fondo con fidejussioni; iii) gli accordi economici con l'Università promissaria acquirente sono già definiti e passibili di modifica **solo in presenza di modifiche normative cogenti**; iv) i rischi operativi di cantiere sono bassi in considerazione del fatto che si tratta di riuso per lo Studentato Montelungo e di nuova edificazione su area già demolita e bonificata per le Aule Didattiche.

#### B. Studentato Colleoni

I rischi specifici di questa componente dell'Operazione possono essere valutati medio-bassi in considerazione del fatto che: i) la progettazione, ancorché preliminare, sarà realizzata con *format standard* proprietari della Sgr che ha esperienza di settore, avendo nel patrimonio gestito già circa 1.500 posti letto e ulteriori 1.300 in *pipeline*; ii) la copertura finanziaria è assicurata, oltre che dall'*equity* immessa per cassa dai quotisti CDPRA e Fondazione Cariplo, anche dalla linea di finanziamento bancario dedicata (€4,0 mio); iii) il rischio di collocamento sul mercato, fermo restando il diritto di prima offerta in capo all'Università, è mitigato dalla pressoché totale assenza di strutture attrezzate per studenti nella città di Bergamo, nella quale lo Studentato Colleoni rappresenta un *first mover* di dimensioni medie, con basso rischio di assorbimento e una politica tariffaria competitiva rispetto all'affitto di stanze o appartamenti sul libero mercato.

#### C. Residenza Libera e Commerciale

I rischi specifici di questa componente dell'Operazione possono essere valutati medio-alti in considerazione del fatto che si rivolge al mercato libero e, per quanto riguarda la residenza, ad una fascia di mercato medio-alta che dovrà offrire elementi di competitività rispetto ad iniziative analoghe già presenti o programmate in città (Chorus Life, ex Italcementi di via Camozzi, ex Canossiane, ex colorificio Migliavacca). I principali fattori di mitigazione del rischio possono essere individuati: i) nella progettazione, affidata allo studio ARW-arch. Botticini e Facchinelli, professionisti particolarmente esperti nel segmento di mercato, che verrà indirizzata verso la qualità e l'attenzione alle finiture e ai servizi condominiali offerti; ii) nella dimensione (circa 80 appartamenti), che può essere considerata media nel suo complesso ai fini dell'assorbimento di mercato, eventualmente modulabile in termini assoluti e/o in fasi in funzione di quella che potrà essere la risposta di mercato in fase di prevendita, coerentemente con le indicazioni offerte dallo stesso finanziamento bancario dedicato (€20 milioni); iii) nella strategia di *marketing* e vendita, che sarà affidata a professionisti esperti e potrà essere assistita da facilitazioni bancarie in fase di accollo del finanziamento agli acquirenti finali.

### Stress test

A completamento della politica di gestione dei rischi, la Sgr ha prodotto con la propria funzione di *risk management* alcuni scenari ulteriormente peggiorativi rispetto allo Scenario *Downside*, già incorporato nella Proposta del Promotore.

#### 1. Scenario Worst 1

In questo scenario si ipotizza che contestualmente le capex aumentino del 10% (quindi € 66 mio) ed i ricavi, escluso lo Studentato Montelungo e le Aule Didattiche (prezzi sempre fissi), diminuiscano del 10% (Studentato Colleoni €11,7 mio, pari a €67,5k a posto letto, residenza €4k/mq, commerciale €3k/mq).

Gli impatti sono:

- i. Perdita totale capitale quote A (Comune in apporto)
- ii. Perdita totale quote C (CDPRA in apporto)
- iii. Perdita parziale quote B (CDPRA e Fondazione Cariplo per cassa) (-5.5M) per un rimborso complessivo di € 20,5M a fronte di versamenti per € 26M

#### 2. Scenario Worst 2

In questo scenario si ipotizzano condizioni di mercato particolarmente penalizzanti per lo Studentato Colleoni (€8,7 mio, pari ad €50k a posto letto) e totalmente avverse per la componente libera, tali da indurre la Sgr a non sviluppare il progetto residenziale (e commerciale) se non per la parte relativa all'ala della ex Caserma Colleoni contigua allo Studentato Colleoni e al completamento di tutte le opere di urbanizzazione, propedeutiche alla cessione delle volumetrie residue ad un prezzo di liquidazione di €750/mq/SV (introito di €6,4 mio).

Gli impatti sono:

- i. Perdita totale capitale quote A (Comune in apporto)
- ii. Perdita totale quote C (CDPRA in apporto)
- iii. Perdita parziale quote B (CDPRA e Fondazione Cariplo per cassa) (-3.5M) per un rimborso complessivo di € 22,5M a fronte di versamenti per € 26M

Si noti che in tutti gli scenari elaborati gli *stakeholder* Università e Regione non sono mai impattati, il finanziamento bancario utilizzato viene sempre integralmente rimborsato e le conseguenze per i sottoscrittori - Comune, CDPRA e Fondazione Cariplo - riguardano esclusivamente i rendimenti associati alle sottoscrizioni effettuate, escludendosi la necessità di qualsivoglia ricorso a nuove sottoscrizioni.