

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

Caratteristiche del Fondo

Tipologia	Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati.
Scopo del Fondo	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.
Durata	5 anni dall'avvio dell'operatività del Fondo + 2 anni di proroga per smobilizzo degli investimenti (c.d. Periodo di Grazia)
Patrimonio obiettivo	L'ammontare minimo di raccolta è pari a € 10.000.000, il massimo è pari a € 100.000.000.
Classi di quote	<p>Sono previste tre classi di Quote:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ 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✓ 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✓ 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 <p>Il valore nominale di ciascuna quota è pari a 50.000 €.</p>
Rendimento Target	<p>Rendimento Target delle Quote A: prive di rendimento e hanno diritto al solo rimborso del capitale</p> <p>Rendimento Target delle Quote B: rendimento target pari all'8% delle somme sottoscritte e versate</p> <p>Rendimento Target delle Quote C: prive di rendimento e hanno diritto al solo rimborso del capitale</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

Commissione di Gestione	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.
Commissione di Sviluppo	<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 Capex 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>
Commissione ESG	Importo una tantum di 200.000 euro in caso di raggiungimento della classificazione ex art. 9 SFDR e mantenimento fino alla liquidazione

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

Cascata dei pagamenti

Distribuzione dei proventi	<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>
Rimborsi parziali pro quota	<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">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	<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">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.

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

Meccanismo di nomina del Comitato Consultivo	<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>
Competenze del Comitato Consultivo	<p>Il Comitato Consultivo esprime il proprio parere:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ <u>obbligatorio e non vincolante</u>, nelle seguenti materie, con il voto di almeno 4 membri su 5:<ul style="list-style-type: none">- in relazione all'approvazione del Business Plan del Fondo a vita intera e sue modifiche e revisioni periodiche;✓ <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.

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.