



COMUNE DI BERGAMO
REGIONE LOMBARDIA
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP REAL ASSET SGR SPA

III ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE EX
CASERME MONTELUONGO-COLLEONI

ALLEGATO

L

TITOLO

STUDIO FATTIBILITÀ FONDO IMMOBILIARE



Ex Caserme Montelungo e Colleoni, Bergamo

Allegato L al III° Atto integrativo all'Accordo di Programma per la
riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme
Montelungo-Colleoni

«Studio di fattibilità del Fondo»

maggio 2024

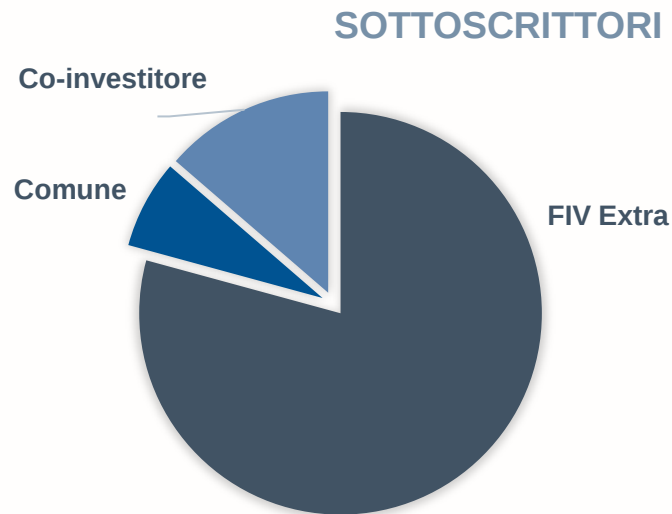
Sintesi dell'operazione

CDP RA SGR, Comune di Bergamo (**Comune**) e Università di Bergamo (**Università**) stanno collaborando alla realizzazione di un'operazione unitaria avente ad oggetto la riqualificazione delle ex caserme Montelungo (**Montelungo**) e Colleoni (**Colleoni**) e, insieme alla Montelungo, gli **Immobili**) a spazi universitari (aule e uffici), residenze universitarie, residenze libere e spazi commerciali (**l'Operazione**).

L'Operazione verrebbe realizzata tramite un fondo immobiliare (**Fondo**) gestito da una SGR terza (**SGR Promotore**), che sarà individuata tramite apposita gara pubblica, e investito dal **FIV Extra (CDP)**, dal **Comune** ed un terzo sottoscrittore.

Nel dettaglio, il Fondo riceverà risorse dai propri quotisti per un totale di circa **36,6 €/mln**, di cui:

- **2,6 €/mln** per apporto della Montelungo dal **Comune**, a fronte della sottoscrizione di **quote postergate (A)**¹.
- **21,0 €/mln** circa per cassa dal **FIV Extra** a fronte della sottoscrizione di **quote antergate (B)**¹;
- **5,0 €/mln** minimo per cassa da un co-investitore a fronte della sottoscrizione di **quote antergate (B)**¹;
- **8,0 €/mln** per apporto della Colleoni dal **FIV Extra**, a fronte della sottoscrizione di **quote antergate (C)**¹;



2 (1) Per maggiori indicazioni sulle classi di quote vedi la slide dedicata, nella sezione sul Fondo Attuatore del presente documento

L'Operazione (1/3)

Elementi generali

Il **Fondo** si impegnerà a:

- Riqualficare la **Montelungo**, vendendone all'Università la piena proprietà al completamento dei lavori, ai termini e alle condizioni meglio specificate nel seguito;
- Riqualficare la **Colleoni**, provvedendo alla sua successiva vendita o locazione secondo le seguenti specifiche:
 - le porzioni destinate ad **aule didattiche** verranno vendute in piena proprietà all'Università, al completamento dei lavori, ai termini e alla condizioni meglio specificate nel seguito;
 - le porzioni destinate a **residenze universitarie** verranno locate a un gestore specializzato come da atto d'obbligo allegato I e successivamente vendute a reddito (con la possibilità dopo 25 anni di trasformarle in residenza libera vendita frazionata sul mercato);
 - le **residenze libere** e le **porzioni commerciali ai piedi di tali residenze** verranno vendute in via frazionata sul mercato;
 - i **posti auto/box privati** verranno in parte venduti in via frazionata sul mercato e in parte locati e successivamente venduti a reddito sul mercato.
- Realizzare le opere pubbliche come indicate in allegato G, ed M per un importo complessivo non eccedente i 3,3 €mln oltre al contributo sul costo di costruzione.
- Concedere in diritto di godimento all'Università, porzione della piazza pubblica e del parcheggio pubblico interrato, come evidenziato nell'allegato D, per la durata di anni 50 a fronte del versamento da parte dell'Università, al Nuovo Fondo, di un canone anticipato ed in unica soluzione pari a 2,6 €/mln.
- Concedere all'Università un diritto di “prima offerta” per l'acquisto della porzione dello Studentato della Colleoni al prezzo di 13 milioni di euro, esercitabile una tantum prima della relativa commercializzazione;

L'Operazione (2/3)

Il modello concettuale

L'Operazione prevede la riqualificazione degli Immobili, per una Superficie Commerciale (SC)* complessiva di max **25.000 mq** oltre i posti auto interrati, così articolata:

Montelungo

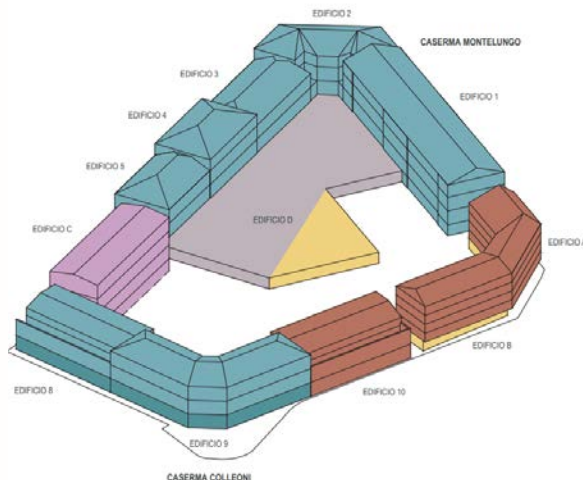
Si prevede la riqualificazione di una **Slp.** complessiva pari a **10.783 mq** dedicati a **residenze universitarie** a vantaggio dell'Università nell'ambito del **diritto allo studio ed a spazi universitari/didattici**

Montelungo

Si prevede la realizzazione di un edificio commerciale con slp pari a 307 mq.

Autorimessa e piazza

Si prevede all'interno della corte un'autorimessa privata da 97 posti auto oltre autorimessa pubblica da circa 40 posti auto.
È prevista la sistemazione della corte con **piazza** e sistemazione a verde.



N.B.: le superfici e le destinazioni di ciascun immobile saranno flessibili nei limiti previsti Dalle Norme tecniche allegato B al III atto integrativo all' Adp.

Colleoni

Slp: **13.900 mq**, di cui:

- **2961 mq** dedicati a **aule didattiche** per l'Università;
- **4.523 mq** dedicati a **residenze universitarie** gestite da un operatore specializzato (con utilizzo come specificato nell'atto d'obbligo allegato al III atto integrativo all'Adp e brevemente riassunto alla slide 9);
- **883 mq** dedicati a **spazi commerciali**, localizzati a piano terra, in parte venduti e in parte locati a privati;
- **5.533 mq** dedicati a **residenze libere** vendute a privati.

L'Operazione (3/3)

Dotazioni Università

Posti letto residenze universitarie (calcolo IN PROGRESS per il compendio Colleoni)

		PROGETTO		
		nr.	p.l.	
MONTELUONGO	STANZE DOPPIE	118	236	282
	STANZE SINGOLE	20	20	
	STANZE DOPPIE DISABILI	12	24	
	STANZE SINGOLE DISABILI	2	2	
	VISITING PROFESSOR	/	/	/
COLLEONI	VISITING PROFESSOR	8 bilocali	16	146
	SINGOLE MINIALLOGGIO	64	64	
	STANZE DOPPIE	20	40	
	STANZE SINGOLE	42	42	
TOTALE		428 + 16 visiting in bilocale		

Dotazione aule didattica

	PROGETTO	
	nr. aule	nr. posti a sedere
Piano -1	1	240
Piano terra	1	240
Piano primo	2	129/aula
Piano secondo	3	74/aula
TOTALE	7	960

Gli impegni degli *stakeholders* (1/5)

Comune di Bergamo

il Comune di Bergamo si impegna a:

- **apportare la Montelungo** nel Fondo a un valore di circa **2,64 €/mIn**, sottoscrivendo quote postergate per capitale e senza rendimento associato, ferma restando la valutazione dell'Esperto Indipendente del Fondo;
- **restituire gli standard qualità incassati, per un importo pari a circa 3,3 €/MIn**, necessari, inter alia, alla realizzazione diretta da parte della SGR delle opere di urbanizzazione quali il parcheggio pubblico, la piazza pubblica e le opere complementari esterne secondo le specifiche del Piano finanziario
- impegnarsi a **destinare gli oneri aggiuntivi** rispetto a quelli già incassati a titolo di standard di qualità, incluso anche le eventuali monetizzazioni, **alla realizzazione di opere pubbliche previste**
- Autorizzare il Nuovo Fondo a mantenere **la proprietà di alcune opere di urbanizzazione (porzione della piazza pubblica e del parcheggio pubblico interrato) sino alla fine della vita del nuovo Fondo nonchè concedere il diritto di godimento sulle medesime porzioni, per 50 anni, all'Università di Bergamo a fronte del versamento da parte dell'Università, al Nuovo Fondo, di un canone anticipato ed in unica soluzione pari a 2,64 €/mIn**. Al termine della vita del nuovo Fondo, la nuda proprietà delle suddette opere/porzioni verrà retrocessa al Comune di Bergamo.

Gli impegni degli *stakeholders* (2/5)

Università di Bergamo

L'Università si impegna a:

- Acquistare la Montelungo riqualficata (studentato per il diritto allo studio) e gli spazi universitari realizzati all'interno del comparto in piena proprietà e precisamente (i) lo studentato della Montelungo a un prezzo di **22,26 milioni di euro** oltre imposte e tasse e (ii) le Aule didattiche nella Colleoni ad un prezzo di **7,7 milioni di euro**.
- Con riferimento al pagamento del prezzo (i) sarà versato con tempistiche di pagamento che prevedono la corresponsione di una caparra e di successivi incrementi della stessa in funzione dell'avanzamento lavori, secondo le seguenti modalità indicative:
 - caparra pari al 3,5% del prezzo complessivo, da versare alla sottoscrizione del contratto di acquisto di cosa futura;
 - acconti da versare a 12 e 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto di cosa futura, pari rispettivamente al 13,5% e al 33,5% del prezzo complessivo ;
 - saldo pari al 49,5% del prezzo complessivo da versare alla consegna dell'immobile.

Resta ferma la presentazione di idonea polizza fidejussoria emessa da istituto bancario o assicurativo a garanzia di tutte le somme anticipate dall'Università. ;

- L'Università dovrà altresì versare al Nuovo Fondo, in unica soluzione anticipata, **2,64 milioni di euro** a fronte del diritto di godimento per la durata di 50 anni sui parcheggi interrati al primo piano interrato (circa 40 p.a.) e porzione di piazza pubblica come individuata in allegato D-bis;
- L'info-poit verrà progettato e realizzato a cura ed onere diretto dell'Università;

Gli impegni degli *stakeholders* (3/5)

Università di Bergamo

(segue) L'Università si impegna a:

- Assegnare la gestione delle residenze universitarie realizzate nella Montelungo al gestore come selezionato nel corso della gara pubblica di selezione della SGR Promotore;
- il tutto sulla base di un contratto di acquisto di cosa futura, corredato di progetto definitivo e capitolato prestazionale, a condizioni usuali per operazioni di questa tipologia.

Eventuali extra-costi di realizzazione delle porzioni di interesse, rispetto al progetto definitivo e computo approvati dall'Università, richieste dalla medesima Università e/o in forza di modifiche normative, resteranno a carico di quest'ultima. L'immobile verrà fornito privo di cosiddetti FF&E (arredi mobili e attrezzature).

A valle del passaggio di proprietà tutte le manutenzioni ordinarie, straordinarie nonché ogni spesa gestionale afferente lo studentato e le aule resteranno in capo all'Università e/o al gestore delle residenze universitarie.

Gli impegni degli *stakeholders* (4/5)

FIV Extra

Il FIV Extra si impegna a:

- Predisporre, in collaborazione con il Comune, l'**istruttoria per la gara pubblica** finalizzata all'individuazione della SGR Promotore;
- **apportare la Colleoni** nel Fondo ad un valore di euro **8,0 €/mln**, sottoscrivendo quote antergate, ferma restando la valutazione dell'Esperto Indipendente del Fondo;
- **mettere a disposizione per cassa le risorse necessarie** alla realizzazione degli interventi di valorizzazione per massimo **21,0 €/mln**, sottoscrivendo quote antergate.

Si specifica che il FIV Extra/CDP RA, procederà all'apporto della Colleoni sulla base delle norme agevolative ad essa applicabili ai sensi dell'articolo 3, comma 19 del Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410, che, tra l'altro, esonera la stessa dalla consegna dei documenti relativi alla regolarità urbanistica – edilizia, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; la CDP RA, pertanto, è esonerata dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti di compravendita.

Gli impegni degli *stakeholders* (5/5)

SGR Promotore

La SGR Promotore si impegna, per il tramite del Fondo, a:

- **Predisporre il Business Plan** definitivo dell'Operazione sulla base della documentazione fornita;
- **Predisporre il regolamento** del Fondo sulla base delle linee guida fornite;
- **Stipulare i contratti per le spese tecniche** (progettazione, direzione lavori, sicurezza, consulenze specialistiche, ecc.);
- **Stipulare l'atto d'obbligo relativo agli aspetti urbanistici** sulla base dello schema fornito;
- **Stipulare un contratto di vendita di bene futuro con l'Università** sulla base dello schema fornito;
- **Stipulare un contratto di locazione di cosa futura** col gestore di residenze universitarie che la SGR Promotore avrà individuato in fase di gara;
- **Completare le attività di progettazione** per l'attuazione degli interventi previsti in AdP
- **Ultimare la riqualificazione degli Immobili** e procedere alla locazione e cessione delle varie funzioni.
- **Sottoscrivere il finanziamento necessario ad evitare *shortfall* di cassa**
- **Individuare il co-investitore per non meno di 5,0 €/mln per cassa a fronte della sottoscrizione di quote antergate**

Il Fondo Attuatore (1/6)

Regolamento

Il Fondo verrà gestito dalla SGR Promotore sulla base di un regolamento di gestione (il **Regolamento**), che dovrà essere approvato dalla SGR stessa, i cui contenuti essenziali saranno preventivamente definiti in uno specifico documento (le Linee Guida del Regolamento del Fondo) **che verrà meglio dettagliato ed allegato alla documentazione di gara.**

Inter alia, il Regolamento disciplinerà:

- **Caratteristiche del Fondo** (dimensione, durata, scopo, politiche di investimento e disinvestimento);
- **Gli importi delle commissioni di gestione** a remunerazione dell'attività della SGR Promotore;
- **Classi di quote, proventi e gestione dei rimborsi** (priorità nei rimborsi del capitale e nella distribuzione dei proventi, rendimenti obiettivo);
- **Obblighi della SGR in merito alla costituzione del Fondo** (predisposizione del business plan a vita intera, identificazione e nomina di Banca Depositaria, Esperti Indipendenti, società di revisione, definizione degli adempimenti previsti);
- **Obblighi della SGR in merito alla gestione del Fondo** (gestione del Fondo, dei contratti di appalto e di selezione degli *outsourcer*);
- **Governance del Fondo** (prerogative e maggioranze richieste in Assemblea dei Sottoscrittori e Comitato Consultivo).

Il Fondo Attuatore (2/6)

Indicazioni preliminari sulle 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, e la successiva dismissione al termine del processo di valorizzazione.
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	Sono previste tre classi di Quote: ✓ 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 Il valore nominale di ciascuna quota è pari a 50.000 €
Rendimento Target	Rendimento Target delle Quote A: prive di rendimento e hanno diritto al solo rimborso del capitale Rendimento Target delle Quote B: rendimento target pari all'8% delle somme sottoscritte e versate Rendimento Target delle Quote C: prive di rendimento e hanno diritto al solo rimborso del capitale

Il Fondo Attuatore (3/6)

Indicazioni preliminari sulle commissioni di gestione

Il regime commissionale sarà graduato in maniera tale che il suo riconoscimento tenga conto delle attività effettivamente svolte sino alla data di ottenimento del finanziamento

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 Gene") 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 e si applicherà nei soli primi cinque anni di operatività del fondo, non trovando invece applicazione in caso di estensione della durata del fondo
Commissione di Sviluppo	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). Tale commissione viene determinata nel momento dell'approvazione dell'operazione dal Consiglio di Amministrazione 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. La Commissione di Sviluppo sarà calcolata esclusivamente entro l'importo massimo di Capex previste nel business plan Scenario Downside, non trovando quindi applicazione in caso di eventuali Capex in eccesso.
Commissione ESG	Importo una tantum di 200.000 euro in caso di raggiungimento della classificazione ex art. 9 SFDR e mantenimento fino alla liquidazione.

Il Fondo Attuatore (4/6)

Indicazioni preliminari sugli obblighi della SGR Promotore

- In caso di maggiori fabbisogni, la SGR Proponente dovrà garantire il proprio best effort a individuare ogni soluzione atta alla prosecuzione del progetto compresa l'individuazione di nuovi investitori
- In difetto dell'effettiva disponibilità del finanziamento entro il termine che sarà indicato in sede di Gara, la SGR si obbligherà a procedere alla liquidazione del fondo conferitario dei suddetti immobili, fatta salva diversa indicazione da parte dei sottoscrittori, prevedendo la possibilità di retrocederli eventualmente ai rispettivi soggetti conferenti

Il Fondo Attuatore (5/6)

Indicazioni preliminari sulla Governance

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.
---	--

Il Fondo Attuatore (6/6)

Indicazioni preliminari sulla Governance

Meccanismo di nomina del Comitato Consultivo	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. Il Comitato Consultivo è costituito da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti . 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. 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.
Competenze del Comitato Consultivo	Il Comitato Consultivo esprime il proprio parere: ✓ obbligatorio e non vincolante, nelle seguenti materie, con il voto di almeno 4 membri su 5: - in relazione all'approvazione del Business Plan del Fondo a vita intera e sue modifiche e revisioni periodiche; ✓ obbligatorio e vincolante, 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.

Approfondimenti effettuati (1/2)

Residenze universitarie

In via preliminare, nel corso della complessa strutturazione dell'operazione, sono stati interpellati tre gestori di mercato per residenze universitarie: **Campus X**, **Camplus** e **In-Domus**,

In presenza di un mercato relativamente nuovo come quello di Bergamo, hanno formulato le seguenti osservazioni da considerare nel prosieguo dell'Operazione:

- **Possibile gestione unitaria dell'intero complesso** (Montelungo + Colleoni), per razionalizzare risorse e complementarietà dell'offerta.
- **Esclusione per la Colleoni di tariffe calmierate da diritto allo studio**, anche considerando l'offerta limitrofa presso la Montelungo (il numero dei posti letto della Colleoni risulta prossimo alla soglia minima di sostenibilità).
- **Accordi stabili con l'Università** per l'ospitalità del personale docente e non, oltre che per la promozione di programmi di *summer school* che favoriscano l'occupazione delle strutture nei mesi estivi.
- **Utilizzo flessibile dello studentato Colleoni** (tariffe a libero mercato e, qualora la struttura non fosse pienamente occupata da studenti, possibilità di affittare a famiglie o clienti business/turisti per massimizzare i ricavi in ogni periodo dell'anno) con possibilità riconversione in residenza libera frazionata al termine decorsi 20 anni dalla realizzazione

Disclaimer

*Questa presentazione (**Presentazione**) ha scopo esclusivamente indicativo ed è stata preparata da CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A (**CDP RA SGR** o la **SGR**) al fine di rappresentare il possibile apporto di un immobile di proprietà del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra, gestito da CDP RA SGR, e di un immobile di proprietà del Comune di Bergamo in un fondo dedicato.*

Nessuna informazione ivi contenuta costituisce offerta, invito a offrire ovvero sollecitazione alla vendita o all'acquisto di quote dei veicoli menzionati.

Nonostante si sia adottata l'opportuna diligenza affinché le informazioni contenute nella Presentazione siano attendibili, esse sono state elaborate sulla base delle stime, attese e previsioni relative all'andamento e al potenziale sviluppo dei settori in cui opera la SGR. Nessuna garanzia viene pertanto fornita circa l'accuratezza, completezza e correttezza delle su indicate informazioni, in quanto collegate a eventi futuri e incerti. Le opinioni e le valutazioni qui contenute possono essere soggette a cambiamento o modifiche senza preavviso.

La SGR non assume alcuna responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, pregiudizio o perdita che dovesse derivare dall'utilizzo della Presentazione o delle informazioni in essa contenute o che dovesse altrimenti verificarsi in relazione all'affidamento riposto sullo stesso.

I potenziali investitori sono invitati a basare le loro decisioni di investimento sulla base delle informazioni contenute, se del caso, nel Documento d'Offerta, nel Regolamento di Gestione del fondo e nel KID ed a leggere attentamente le informazioni ivi contenute, in particolare la descrizione dei fattori di rischio associabili a ciascun fondo. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. Variazioni nei tassi di cambio, nei tassi di interesse o di altre variabili finanziarie possono ridurre il valore dell'investimento.