



## **Fondo Novello**

### **Budget 2025-27, aggiornamento *Business Plan* a vita intera**



FABRICA IMMOBILIARE

Novembre 2025

## Sezione

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Premessa                             | 3  |
| Sottoscrittori e struttura del Fondo | 6  |
| Il progetto                          | 12 |
| L'offerta commerciale                | 23 |
| Il piano economico finanziario       | 28 |
| Appendice                            | 41 |

## Disclaimer

Le informazioni contenute nel presente documento sono state predisposte da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo.

I dati e le elaborazioni contenute nel presente documento hanno una finalità esclusivamente gestionale, volta a rappresentare l'andamento della gestione e le stime circa gli esercizi futuri e sono pertanto suscettibili di variazioni.

Il presente documento non effettua stime circa le valutazioni dell'esperto indipendente per gli anni futuri.

Il presente documento viene distribuito, su base confidenziale, da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ad un numero limitato di soggetti interessati e/o coinvolti all'investimento in un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati ai sensi della normativa vigente, al fine di permettere agli stessi soggetti di valutare il loro eventuale interesse per il tipo di operazione qui descritta. Il presente documento deve intendersi destinato esclusivamente per uso interno da parte dei suddetti soggetti, i quali riconoscono il contenuto strettamente confidenziale delle informazioni ivi contenute, obbligandosi a non divulgare tali informazioni senza il preventivo consenso di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

Il presente documento potrà essere soggetto a modifiche o revisioni e non contiene necessariamente tutte le informazioni che un investitore potrebbe considerare rilevanti. Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., pur essendosi avvalsa di fonti comunemente giudicate affidabili, non assume alcuna responsabilità riguardo alla completezza o correttezza delle informazioni, delle previsioni e delle valutazioni contenute nel presente documento.



## Premessa

---

## Premessa

Il Fondo Novello prevede lo sviluppo del Sub Comparto 1A, un'area di circa 27 ettari, ricadente all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana Novello (il "PRU Novello"). L'area è localizzata nel quadrante Nord-Ovest del Comune di Cesena all'interno di una parte della città già urbanizzata, compresa tra via Ravennate e via Cavalcavia con insediamenti residenziali e servizi di base già avviati.

Nel mese di marzo 2019 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana Novello, che stabilisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere di infrastrutturazione e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale. Successivamente, nel mese di marzo 2020, è stata sottoscritta anche la Convenzione Edilizia relativa agli alloggi in *social housing*, tale convenzione ha principalmente stabilito: i) i requisiti dei futuri assegnatari, ii) la destinazione degli alloggi sociali in patto di futura vendita, locazione e vendita e iii) i prezzi di vendita degli alloggi in funzione del costo dell'intervento assieme ai canoni di locazione.

L'impresa aggiudicataria della gara di appalto del 2021 per l'esecuzione dell'UMI 1, la Petas Srl, già dal 2022 avanzava richieste di adeguamento dei prezzi dell'appalto motivate da una asserita sopravvenuta insostenibilità dei prezzi contrattuali dovuta all'incremento dei costi delle materie prime avvenuto dalla firma del contratto.

## Eventi dal 2023 al 2025

In data 20 aprile 2023, è stato approvato dagli organi del Fondo e della SGR, l'aggiornamento del *Business Plan* del Fondo che prevede la realizzazione delle sole UMI 1 e 2 a seguito dell'effettivo incremento dei costi di costruzione rilevati e sul presupposto che venissero riviste a ribasso le opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale. Veniva prevista invece la vendita delle UMI 3 e 4.

Nonostante il dialogo avviato dal Fondo con l'impresa appaltatrice dopo l'approvazione del *Business Plan*, a settembre 2023 Petas ha sospeso unilateralmente i lavori. A seguire le lavorazioni sono state riavviate il 13 marzo 2024 a seguito della sottoscrizione tra il Fondo e l'appaltatore di un verbale di ripresa parziale dei lavori. Tuttavia, nel mese di giugno 2024 la Petas ha arbitrariamente sospeso ancora una volta i lavori rendendosi inadempiente alle obbligazioni pacificamente assunte con la sottoscrizione del verbale.

Risultato del tutto infruttuoso il tentativo di dialogo intrapreso dal Fondo e persistendo il fermo cantiere, a ottobre 2024 il Fondo ha risolto il contratto di appalto con Petas e successivamente, in data 28 marzo 2025, tramite Ufficiale Giudiziario, ha ripreso possesso dell'area di cantiere. Nel mentre il Fondo ha altresì richiesto l'escussione delle polizze a garanzia del contratto di appalto.

A seguito di tali eventi, sono allo stato in corso le iniziative giudiziarie intraprese sia dal Fondo che dalla Petas.

**Eventi dal  
2023 al 2025**

In particolare, sono stati rispettivamente avviati:

- (i) dal Fondo un procedimento d'urgenza volto alla riconsegna delle aree di cantiere (non riconsegnate spontaneamente dall'impresa)
- (ii) (ii) dall'appaltatore un procedimento d'urgenza volto ad inibire l'escussione delle garanzie rilasciate dall'appaltatore medesimo.

Entrambi i procedimenti sono stati vinti dal Fondo che ha, quindi, ripreso il possesso delle aree di cantiere e sta ponendo in essere quanto necessario (anche in esecuzione di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria) per la liberazione delle aree stesse dalle attrezzature/macchinari che l'impresa ha ritenuto di non ritirare.

Il Fondo ha altresì escusso le garanzie rilasciate dall'appaltatore ed in mancanza di adempimento spontaneo da parte del garante è in corso l'azione di recupero nei confronti di quest'ultimo.

L'impresa ha poi avviato un accertamento tecnico preventivo rispetto al quale sono attualmente in corso le operazioni peritali disposte dal Giudice.



## Sottoscrittori e struttura del Fondo

---

Di seguito si rappresenta la composizione dei sottoscrittori del Fondo.

Si ricorda come nel mese di dicembre 2015 è stato effettuato un closing unitario per complessivi € 53.150.000, con:

- la sottoscrizione in natura da parte del Comune di Cesena di quote di classe A per € 10.130.000, mediante l'apporto del comparto 1 A
- la sottoscrizione in denaro di quote di classe B1 per € 42.520.000 da parte di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR per conto del Fondo Investimenti per l'Abitare
- la sottoscrizione in denaro di quote di classe B2 per € 500.000 da parte del Credito Cooperativo Romagnolo.

Un secondo gruppo di sottoscrizioni è stato effettuato nel mese di febbraio 2016, per un valore complessivo di € 225.000, mediante:

- la sottoscrizione in natura da parte del Comune di Cesena di quote di classe A per € 45.000 mediante l'apporto di un fabbricato, adiacente all'immobile già apportato nel 2015.
- la contestuale sottoscrizione in denaro di quote di classe B1 per € 180.000 da parte di CDPI

Al 30 giugno 2025, per effetto dei richiami intervenuti nel tempo, risultano emesse un totale di n. 407 quote di classe A, n. 1.928,672 quote di classe B1 e n. 17,644 quote di classe B2. Pertanto, non residuano quote sottoscritte ancora da richiamare.

| <b>Classi di quote</b>       |                                                                                                                          | <b>Sottoscrizioni</b> | <b>Quote emesse</b> |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>B1</b>                    |                                         | <b>€ 42.700.000</b>   | <b>€ 42.700.000</b> |
| <b>liquidità</b>             |                                                                                                                          |                       |                     |
| <b>B2</b>                    | <br>Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea | <b>€ 500.000</b>      | <b>€ 500.000</b>    |
| <b>A</b>                     |                                       | <b>€ 10.175.000</b>   | <b>€ 10.175.000</b> |
| <b>Apporto</b>               |                                                                                                                          |                       |                     |
| Porzione Comparto 1A NOVELLO |                                                                                                                          |                       |                     |
| <b>Totale</b>                |                                                                                                                          | <b>€ 53.375.000</b>   | <b>€ 53.375.000</b> |

### **Riferimenti normativi**

In linea con le previsioni del Regolamento del Fondo, gli investimenti sono volti ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 (gli “Alloggi Sociali”), in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009, come modificato dal D.P.C.M. 10 luglio 2012 (pubblicato nella Gazz. Uff. 19 febbraio 2013, n. 42) nonché all'art. 10 del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, come convertito con Legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie della L.R. Emilia Romagna n. 6 del 30 giugno 2011, secondo i termini e le condizioni di cui alla normativa di carattere primario e secondario in tema di *housing* sociale, nonché a valorizzare gli investimenti effettuati, attraverso la gestione professionale del patrimonio del Fondo da parte della SGR nell'interesse dei Sottoscrittori.

### **Mix e strategie di locazione e vendita**

Allo scopo di agevolare le classi sociali più deboli e allo stesso tempo di mitigare il rischio *way out* per il Fondo, la SGR, in accordo con gli operatori del territorio, strutturerà forme di agevolazione alla locazione ed all'acquisto, come ad esempio il *rent to buy*

### **Strategia finanziaria e Strumenti alternativi di finanziamento**

Il Fondo non attiverà finanziamenti bancari; finanzia le iniziative esclusivamente con *equity*. Al contempo la SGR si attiverà per l'individuazione ovvero il subentro in forme di finanziamento alternative a quelle tradizionali del sistema bancario, quali contributi erogati da Enti Pubblici ovvero dalla Comunità Europea, al fine di consentire da un lato il raggiungimento dei livelli di redditività *target* del FIA e dall'altro di poter offrire agli utenti (acquirenti e conduttori) condizioni sostenibili e prodotti interessanti.

### **Investimenti futuri**

In linea con il Regolamento di Gestione del Fondo, potranno essere effettuati ulteriori investimenti nella Regione Emilia Romagna, con eventuale ingresso di nuovi investitori istituzionali. Le possibili nuove iniziative dovranno essere mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale e dovranno essere orientate in via principale a finalità incrementative di Alloggi Sociali dotati di elevati livelli di prestazione energetica, di sicurezza e sostenibilità ambientale.

### **Area geografica**

Gli investimenti del Fondo saranno effettuati nel territorio della Provincia di Cesena e Forlì, e comunque nel territorio della Regione Emilia Romagna, ed avranno ad oggetto, in via prioritaria, la riqualificazione delle aree comprese nel PRU Novello mediante la quale si contribuirà ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali.

## Profilo ESG del Fondo

- Il Fondo rientra tra i **prodotti finanziari di cui all'art. 8 del Regolamento (UE) 2019/2088** (c.d. SFDR), ossia tra i prodotti finanziari che promuovono **caratteristiche sociali**, senza avere come obiettivo investimenti sostenibili.
- Più in dettaglio, il Fondo investe in iniziative immobiliari che contribuiscono – in linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs) e del Pilastro Sociale Europeo – ad accrescere la disponibilità, nel territorio della Regione Emilia Romagna (e, in particolare, nella provincia di Forlì-Cesena), di unità abitative con finalità sociale (c.d. “Alloggi Sociali” come definiti dal D.M. 22 aprile 2008), promuovendo le seguenti caratteristiche sociali:
  - realizzazione/ampliamento di unità abitative con finalità sociali sul territorio;
  - uguaglianza e crescita inclusiva;
  - lotta alla disuguaglianza sociale.
- In conformità alle prescrizioni previste dalla disciplina SFDR, il Fondo ha aggiornato e rendicontato sulle caratteristiche sociali promosse nell'Allegato ESG alla Relazione annuale del Fondo al 31/12/2024; ulteriori dettagli sono disponibili nell'Informativa ex Art. 10 del Regolamento (UE) 2019/2088 disponibile sul sito internet della SGR (<https://www.fabricasgr.com/informativa-sulla-sostenibilita-del-fondo-erasmo/>).

## KPI sociali (selezionati anche ai fini dell'informativa SFDR\*)

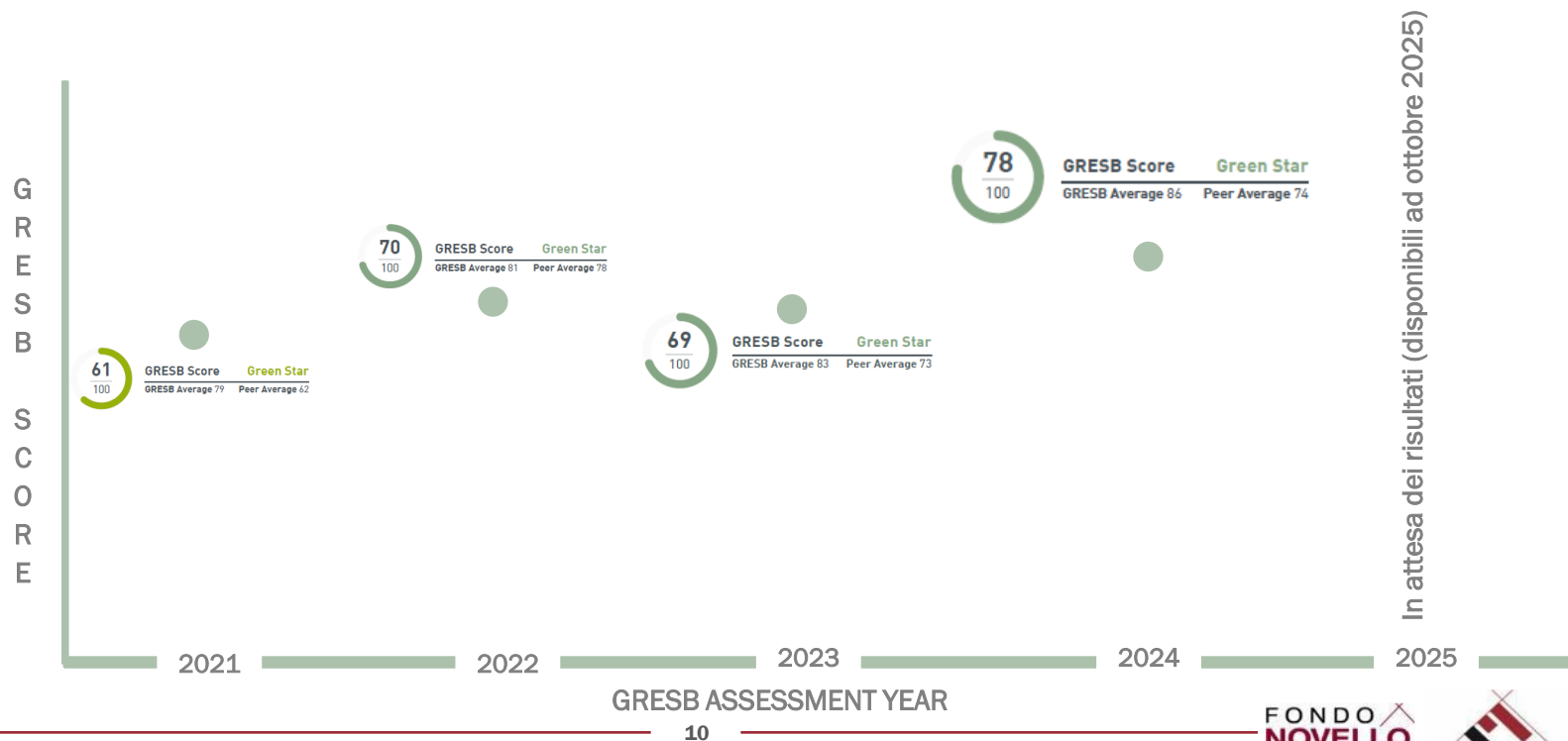
| Caratteristica sociale promossa dal Fondo                                            | Strategia adottata                                                                                                                                         | Parametri / Indicatori                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Realizzazione/<br>ampliamento di alloggi<br>e residenze per studenti<br>universitari | Selezione di immobili destinati a <i>social housing</i> o di interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di <i>social housing</i>                | N. unità abitative totali                                                                    |
|                                                                                      |                                                                                                                                                            | N. di unità abitative con finalità sociale (social housing)                                  |
|                                                                                      |                                                                                                                                                            | Quota di unità abitative con finalità sociali / Totale unità abitative                       |
|                                                                                      |                                                                                                                                                            | Superficie lorda dedicata a scopi sociali ( <i>social housing</i> ) / totale delle superfici |
| Uguaglianza e crescita<br>inclusiva                                                  | Incremento dell'offerta di alloggi sociali, da destinare in prevalenza alla locazione, a beneficiari meno abbienti appartenenti a famiglie a basso reddito | N. Individui e famiglie a basso reddito                                                      |
|                                                                                      |                                                                                                                                                            | Quota di Individui e famiglie a basso reddito / totale                                       |
|                                                                                      | Messa a disposizione di luoghi di aggregazione (spazi verdi e aree comuni) che favoriscano l'inclusione sociale e il benessere dei beneficiari             | Mq destinati a spazi comuni e aree verdi                                                     |
| Lotta alla<br>disuguaglianza sociale                                                 | Fornitura di alloggi sociali che facilitano l'emancipazione economica dei beneficiari                                                                      | Risparmio medio annuo del costo di locazione rispetto ai prezzi di mercato (€/mq/annuo)      |
|                                                                                      |                                                                                                                                                            | Risparmio medio annuo del costo di acquisto rispetto ai prezzi di mercato (€/mq/annuo)       |

(\*) Al momento, gli indicatori non sono valorizzabili, tenuto conto che il progetto immobiliare «Novello» è in corso di realizzazione.

**Altri KSI  
monitorati dalla  
SGR per finalità  
gestionali interne**

**Rating di  
sostenibilità  
(GRESB)**

- Quota di investimenti in asset immobiliari con APE superiore a B = 100% (post costruzione)
  - Quota di superfici riutilizzate rispetto al totale delle superfici realizzate: n.d. (a sviluppo)
  - Quota di investimenti in asset immobiliari non coinvolti nell'estrazione, stoccaggio, trasporto e/o produzione di combustibili fossili = 100%
- Dal 2020 la SGR sottopone volontariamente il Fondo ad un rating di sostenibilità indipendente – nel caso specifico, il “Global Real Estate Sustainability Bench-mark” (c.d. GRESB) – per valutare, annualmente, il grado di integrazione e gestione dei fattori ESG nel patrimonio del Fondo attraverso una valutazione terza ed indipendente, basata su standard internazionali e sul confronto con altri partecipanti (peer).
  - Nel 2024, il Fondo Novello ha partecipato alla sezione Development del GRESB Assessment, ottenendo uno score di 78/100 (a cui ha contribuito la SGR con un punteggio di 26/30) e il conseguimento della Green Star.



## Profilo ESG della SGR

- Fabrica è stata tra i primi operatori in Italia ad investire in progetti ad impatto sociale - student housing, social housing, RSA, ecc. - spesso ancor prima che tali iniziative divenissero vere e proprie asset class per l'intero settore. Lo ha fatto ispirata non soltanto da considerazioni di mercato, ma anche dalla convinzione della necessità di coniugare l'approccio finanziario a fattori intangibile in grado di creare valori condivisi e positive ricadute per la società e l'ambiente.
- In tale contesto, le leve non finanziarie diventano aspetti ancor più basilari per ogni organizzazione, al fine di poter condividere con i propri stakeholder informazioni specifiche e di medio-lungo termine e soddisfare così un'esigenza diffusa su tutti i mercati finanziari, anche tramite la pubblicazione di un proprio bilancio di sostenibilità -- > disponibile al link <https://www.fabricasgr.com/approccio-esg/>)
- Per consolidare il proprio impegno in ambito di sostenibilità, dal 2019 la SGR ha intrapreso un percorso concreto, integrando i principi ESG all'interno della cultura e degli obiettivi aziendali (per maggiori dettagli si rimanda all'Appendice), secondo le seguenti direttrici:
  - ✓ SGR immobiliare: con l'implementazione di policy e procedure specifiche (es. integrazione di aspetti ESG nella procedura di investimento)
  - ✓ Fondo immobiliare: investe il dialogo con i sottoscrittori e la definizione di una strategia ESG
  - ✓ Singolo immobile: attraverso interventi specifici nel ciclo di vita dell'immobile (in ottica ambientale con attenzione agli aspetti sociali).

Per ulteriori dettagli sull'approccio ESG della SGR, cfr Appendice





## Il progetto

---

## L'intervento originario

Il Programma di riqualificazione urbana PRU Novello, di cui il Comparto 1A è l'unica porzione a essere sviluppata.

L'area denominata Comparto 1A del PRU, si insedia all'interno di una parte della città già urbanizzata, con degli insediamenti residenziali, e con i servizi di base già avviati da diversi anni.

L'ipotesi progettuale, in accordo con il progetto depositato in Comune, prevede di costruire fabbricati non più alti di 5 piani, con un piano interrato adibito a parcheggi privati e parcheggi pubblici all'esterno. L'area sarà totalmente pedonalizzata, con una strada commerciale che si affaccia su una delle due vie pedonali del comparto.

Il numero degli appartamenti e le superfici vendibili sono stati determinati sulla base di un progetto architettonico preliminare redatto nel corso del 2014 dallo studio GAP, vincitore del Concorso di idee Novello, successivamente rivisto per ottimizzare il progetto e le caratteristiche degli appartamenti destinati al *social housing*.

Di seguito si riporta il dettaglio delle superfici vendibili, suddivise per UMI e per destinazione d'uso, derivanti dalla progettazione esecutiva originaria. In particolare, si evidenzia che era stata ipotizzata una componente (7% delle superfici totali) di «residenziale libero» (Edificio E - UMI3), in luogo del direzionale in precedenza previsto; la possibilità del cambio di destinazione d'uso veniva verificata con gli uffici comunali.

|                              | UMI1   | UMI2   | UMI3   | UMI4  | Totale        | Totale (%) |
|------------------------------|--------|--------|--------|-------|---------------|------------|
| Superficie vendibile (mq)    | 13.213 | 11.315 | 10.262 | 4.253 | <b>39.043</b> | 100%       |
| % su totale                  | 34%    | 29%    | 26%    | 11%   | 100%          |            |
| di cui:                      |        |        |        |       |               |            |
| Social Housing               | 9.167  | 10.906 | 6.991  | 4.253 | <b>31.317</b> | 80%        |
| Commerciale                  | 3.823  | 409    | 643    |       | <b>4.875</b>  | 12%        |
| Residenziale libero          |        |        | 2.549  |       | <b>2.549</b>  | 7%         |
| Altro                        | 223    |        | 79     |       | <b>302</b>    | 1%         |
| Numero unità/alloggi (unità) | 114    | 123    | 92     | 47    | <b>376</b>    | 100%       |
| di cui:                      |        |        |        |       |               |            |
| Social Housing               | 102    | 119    | 70     | 47    | <b>338</b>    | 90%        |
| Commerciale                  | 11     | 4      | 1      |       | <b>16</b>     | 4%         |
| Residenziale libero          |        |        | 20     |       | <b>20</b>     | 5%         |
| Altro                        | 1      |        | 1      |       | <b>2</b>      | 1%         |

La superficie vendibile veniva determinata a partire dalle superfici lorde, applicando le seguenti ponderazioni:

- Superficie interna: 100%
- Logge: 50% - Balconi e Terrazzi: 30% (fino a mq. 25, 10% per la parte eccedente)
- Giardini: 10% (fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per la parte eccedente)
- Parcheggi e box coperti: in media 55% - Cantine 25%

### Proposta di modifica dell'intervento

A fronte degli incrementi dei costi di cantiere registrati nel corso degli ultimi anni e degli imprevisti correlati alle vicende con Petas, si rende necessario rivedere il Quadro Tecnico Economico dell'iniziativa per poter garantire lo sviluppo del Comparto 1A.

Sulla base dello scenario di contesto e delle disponibilità finanziarie del Fondo, allo stato, risulta possibile realizzare - previa revisione della Convenzione Urbanistica e della Convenzione Edilizia - l'UMI 1 e l'UMI 2 con le modifiche indicate appresso. Con riferimento all'UMI 3 si ipotizza di procedere alla cessione dei diritti edificatori ad operatori interessati alla sua successiva edificazione. Anche per i diritti edificatori relativi all'UMI 4 pari a ca. 3.700 mq di SUL, si ipotizza la vendita ad operatori immobiliari interessati allo sviluppo.

Si rappresenta inoltre che, qualora sia confermata l'attuale contingenza di mercato, il prezzo di vendita dell'UMI 3 e dei diritti edificatori dell'UMI 4 potrebbero risultare potenzialmente inferiori al costo storico, in quanto diversamente potrebbe non esserci un profitto adeguato per il nuovo/i operatore/i.

### Modifiche UMI 1

L'intervento proposto consiste nel completamento della costruzione del Blocco Residenziale e dell'edificio dedicato alla Media Struttura di Vendita in conformità al Titolo Edilizio rilasciato e nella non realizzazione degli edifici A2.3 e A3 al di sopra di essa considerandone anche l'attuale basso *appeal* commerciale.

E' stato previsto anche il cambio di destinazione d'uso e frazionamento di alcuni locali commerciali del Blocco Residenziale al fine di realizzare alcune unità residenziali recuperando parte della SUL non edificata degli edifici A2.3 e A3.

In tal modo le unità abitative dell'UMI 1 si attesterebbero a 86 rispetto alle 102 previste dal progetto originario, i locali commerciali risulterebbero 7 rispetto ai precedenti 11; di seguito il dettaglio delle unità immobiliari a seguito di tale rivisitazione:

#### **UNITA' ABITATIVE: N. 86**

MONOLOCALI: n. 11

BILOCALI: n. 25

TRILOCALI: n. 46

QUADRILOCALI: n. 1

PENTALOCALI: n. 3

#### **UNITA' COMMERCIALI: N. 7 + Locale Gestore Sociale**

MEDIA STRUTTURA DI VENDITA – mq 2075

COMMERCIALE 8 – mq 252

COMMERCIALE 8BIS – mq 186

COMMERCIALE 9 – mq 156

COMMERCIALE 10 – mq 81

COMMERCIALE 11 – mq 135

COMMERCIALE 13 –mq 270

LOCALE Gestore Sociale– mq 223



## Modifiche UMI 2

La proposta di modifica dell'UMI 2 prevede la parziale realizzazione della stessa solo a seguito del completamento dell'UMI 1 e successivo buon esito della commercializzazione delle unità realizzate. Considerata l'attesa disponibilità di casa del Fondo, ad oggi, si ritiene possibile realizzare una porzione dell'UMI 2 costituente gli edifici C2.1, A1.2 e A2.2: le unità abitative si attesterebbero a 58 rispetto alle 119 previste nel progetto originario, i locali commerciali passerebbero da 4 unità a 3. In merito ai parcheggi interati si stima possano essere realizzati unicamente quelli necessari all'edificazione degli edifici C2.1, A1.2 e A2.2. Di seguito il dettaglio delle unità immobiliari a seguito di tale rivisitazione:

### UNITA' ABITATIVE: N. 59

MONOLOCALI: n. 7

BILOCALI: n. 9

TRILOCALI: n. 34

QUADRILOCALI: n. 4

PENTALOCALI: n. 1

ESALOCALI: n. 2

DUPLEX: n. 2

### UNITA' COMMERCIALI: N. 4

COMMERCIALE 2 – 143 mq

COMMERCIALE 3 – 69 mq

COMMERCIALE 12 – 74 mq

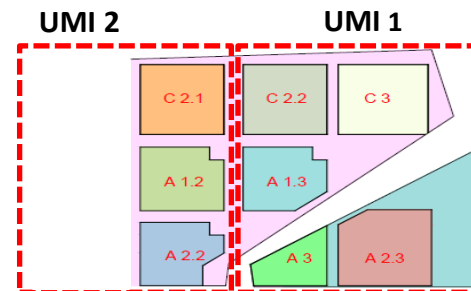


EDIFICI CHE NON SARANNO REALIZZATI

La superficie non realizzata dell'UMI2 si prevede possa essere ceduta ad operatori interessati alla sua successiva edificazione.

## Attività necessarie per le modifiche UMI 1 e UMI 2

La proposta di modifica dell'UMI 1 e dell'UMI 2 necessita quindi di una variante di Progetto al Titolo Edilizio con relativa variante presso il Genio Civile, in dettaglio: per l'UMI 1 costituita dalla non realizzazione degli edifici A2.3 e A3 in aggiunta al cambio di destinazione d'uso dei locali commerciali a residenziale e per l'UMI 2 relativa alla non realizzazione degli edifici C1, A1.1 e A2.1 e dei relativi parcheggi e pertinenze sottostanti.



La modifica delle attuali Convenzioni Urbanistica ed Edilizia risulta essere prioritaria per la richiesta di variante al Titolo Edilizio.

Ai fini dell'avvio delle opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici compresi nel Comparto 1°, in data 29 marzo 2019, si è proceduto alla stipula della "Convenzione per l'attuazione del P.R.U. e la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale", relativa al Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" (il "PRU Novello") - limitatamente al sub-comparto "1A" - tra il Comune di Cesena ed il Fondo.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche:

### **Oggetto**

Le aree di proprietà del Fondo sono comprese nel sub-comparto 1A con capacità edificatoria complessiva di 31.020 mq di SUL, gli usi previsti sono residenziale, commerciale e direzionale, con possibilità di mutamento negli ambiti degli usi consentiti.

### **Durata**

La durata del PRU Novello è fissata in anni 10 decorrenti dalla approvazione (avvenuta il 4 gennaio 2012). Il termine, prolungato fino al 3 gennaio 2025, è stato da ultimo prorogato ex lege fino al 15 febbraio 2029.

### **Opere di urbanizzazione primaria**

Il Fondo assumerà a proprio carico le spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del sub-comparto 1A, comprese le opere complementari, quali sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie, parcheggi pubblici interrati e fuori terra, piazze e percorsi pedonali pavimentati, verde e piantumazioni, fognature, reti per utenze, impianti di illuminazione pubblica e spazi per la raccolta dei rifiuti.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite a cura e a spese del Fondo.

### **Opere di infrastrutturazione e di interesse generale**

Inoltre è previsto che siano a carico del Fondo anche le opere di infrastrutturazione urbana relative ai collegamenti stradali e pedonali per accedere al sub-comparto 1A oltre all'esecuzione di opere di interesse generale quali: l'interramento di un elettrodotto insistente sul comparto, la riqualificazione di un sottopassaggio di collegamento con la vicina stazione ferroviaria, la realizzazione di una pista ciclopedonale e del verde a corredo dei collegamenti stradali.

E' altresì previsto che il Comune partecipi a tali costi per l'importo di € 643.360, importo che verrà versato al Fondo, in quota parte, al termine delle opere relative alla UMI 1 e 2.

**Opere di urbanizzazione secondarie**

Infine, saranno altresì a carico del Fondo le OOUU secondarie mediante realizzazione di alcune opere già ricomprese all'interno delle Opere di infrastrutturazione e di interesse generale e tramite il pagamento del contributo sul costo di costruzione per quanto attiene gli usi terziario-direzionale.

**Modifiche da apportare**

Nell'ultimo Business Plan approvato si prevedeva la revisione di alcune opere di infrastrutturazione generale a servizio del PRU Novello propedeutiche allo sviluppo di altri comparti del PRU Novello.

Tale scelta era stata presa anche in considerazione della rinuncia degli altri 4 comparti allo sviluppo del PRU Novello. Di seguito le tabelle riepilogative.

**Tabella 1 – Ipotesi risparmi per stralcio su opere di infrastrutturazione e interesse generale**

| UMI   | TIPOLOGIA        | DESCRIZIONE OPERE DA REVISIONARE                                                                                               |
|-------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/2/3 | Infrastrutturaz. | Stima prudenziale delle opere in sostituzione (pista ciclopedonale Nord-Sud, predisposizioni futuro interramento elettrodotto) |
| 1     | Infrastrutturaz. | Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria                                                             |
| 1     | Infrastrutturaz. | Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella Lungo il fiume Savio                                               |
| 2     | Infrastrutturaz. | Riqualficazione del sottopasso ciclopedonale esistente in Via Ravennate                                                        |
| 2     | Infrastrutturaz. | Porzione di interramento elettrodotto da sottostazione ferroviaria a rotatoria via Cavalcavia                                  |
| 3     | Infrastrutturaz. | Porzione di interramento elettrodotto da sottostazione ferroviaria a rotatoria via Cavalcavia                                  |

**Tabella 2 – Ipotesi traslazione opere di urbanizzazione**

| UMI | TIPOLOGIA      | DESCRIZIONE OPERE DA TRASLARE                                                          |
|-----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | Urbanizzazione | Parcheggio P2A e B (revisione Hp realizzazione solo Park UMI2 come da riclassifica BP) |

Lo stralcio delle opere di infrastrutturazione e di interesse selezionate **non comporta impatti sullo sviluppo del Comparto 1A, in quanto trattasi di opere accessorie «extra-comparto».**

Non si prevede la riduzione e stralcio di opere di urbanizzazione interne al comparto. L'unica modifica afferente le Opere di Urbanizzazione riguarda la realizzazione dei parcheggi interrati dell'UMI 3, inizialmente previsti all'interno dello sviluppo della UMI 2, da realizzare in concomitanza all' UMI 3 a carico del soggetto terzo a cui verranno cedute tali aree.

Si rende pertanto necessario procedere alla definizione compiuta dello scorporo delle opere indicate dalla Convenzione Urbanistica mediante modifica del testo in accordo con gli Enti preposti.

Nel marzo del 2020, è stata sottoscritta anche la Convenzione Edilizia relativa agli alloggi destinati a social housing, in cui sono identificate le caratteristiche dell'iniziativa quali la qualità costruttiva degli alloggi, il mix tipologico, i criteri per la determinazione dei valori di vendita / locazione e i requisiti soggettivi dei destinatari, in particolare:

### **Caratteristiche degli alloggi**

Gli alloggi presenteranno un livello qualitativo medio-alto per lo standard del social housing, oltre ad essere al passo con la recente normativa antisismica, sarà prevista la predisposizione per il raffrescamento delle unità abitative, l'involucro esterno permetterà di raggiungere la classe energetica A, gli alloggi avranno una dimensione media di ca. 70 mq lordi al netto dei balconi/giardini e dei posti auto di competenza; le tipologie più diffuse saranno i trilocali, sono altresì presenti bilocali, quadrilocali ai piani bassi degli edifici e dei monolocali.

### **Modifica del mix tipologico**

Rispetto al mix tipologico previsto nel precedente Business Plan si ipotizza di modificare il mix tipologico per le UMI 1 e 2, mantenendo una quota preponderante in locazione per assicurare la socialità dell'intervento, come di seguito rappresentato:

- i) Circa il 77% degli alloggi in locazione, nello specifico 52 unità in locazione a 15 anni, riferibili alla UMI 1 e 59 in locazione a 10 anni riferibili alla UMI 2;
- ii) Circa il 23% degli alloggi in vendita convenzionata, nello specifico 34 unità riferibili alla sola UMI 1;

La modifica della convenzione edilizia dovrà comunque contemplare la possibilità di variare il mix tipologico permettendo in tal modo un adeguamento alla domanda del mercato di riferimento.

### **Destinatari**

Rimangono invariati i requisiti dei soggetti/nuclei familiari destinatari delle unità in social housing, ossia:

- Cittadinanza Italiana, europea ovvero in regola con le normative sull'immigrazione
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Cesena o nei comuni contermini e dell'Unione della Valle del Savio;
- presenza di differenti livelli di reddito, basati sull'ISEE, in funzione della tipologia degli alloggi, partendo da un massimo di reddito di € 25.000 per gli alloggi in locazione fino ad un massimo di reddito pari a € 41.000 per gli alloggi in vendita.

Per favorire l'attività di assegnazione degli alloggi è previsto di poter adeguare i livelli massimi di reddito in caso residuo degli alloggi.

E' comunque prevista la facoltà di verificare la sostenibilità del canone rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini.

### Criteri di determinazione dei prezzi e canoni

Il prezzo di vendita previsto in convenzione è stabilito pari a € 1.768,95 per mq di Superficie Complessiva, in considerazione del costo del terreno, delle urbanizzazioni e del costo di costruzione, con opportuni modificatori in funzione delle previsioni antisismiche, della dimensione degli alloggi. Per le sole unità residenziali dell'UMI 1 in vendita convenzionata tale prezzo è ridotto a € 1.628,95 per mq di Superficie Complessiva.

Per quanto attiene al canone di locazione lo stesso è pari a 4,1 €/mq SC a seguito di riduzione, volta ad implementare la finalità sociale dell'intervento.

I prezzi e i canoni sono previsti aggiornati in funzione dell'andamento dell'inflazione a partire dalla data di fine lavori come attualmente previsto da convenzione.

### Modifiche da apportare alla convenzione

Considerati gli eventi macroeconomici e geopolitici intervenuti dalla firma della convenzione nel 2020, che hanno generato un aumento dei costi edilizi su tutto il territorio nazionale, il presente Business Plan prevede le seguenti modifiche:

1. l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT non più dalla data di fine lavori ma dalla data di sottoscrizione della Convenzione Edilizia. La modifica dovrà quindi prevedere che l'aggiornamento dei valori (canoni e prezzi di vendita) sia applicato a partire dal mese di marzo 2020;
2. l'eliminazione dell'ulteriore sconto di 140 €/mq rispetto al prezzo di vendita stabilito dalla convenzione e relativo alle sole unità abitative dell'UMI 1;
3. la ridefinizione del numero di appartamenti realizzati sia con riferimento all'UMI 1 sia con riferimento all'UMI 2 e ridefinizione dei diversi mix commerciali (e.g. unità in affitto vs unità in vendita);
4. La possibilità di procedere con la cessione degli appartamenti ai conduttori a partire dal 2036 (3 anni prima della scadenza del Fondo).

Si rende pertanto necessario attivare il processo di modifica della Convenzione Edilizia di concerto con gli enti preposti.

### Processo di selezione dei destinatari

Con l'ausilio del Gestore Sociale - già individuato ma non ancora contrattualizzato - e dell'advisor tecnico sociale FHS, si procederà alla definizione di uno o più avvisi pubblici adeguatamente pubblicizzati sui principali mezzi di comunicazione locali, contenenti la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione e i canoni degli stessi oltre alle indicazioni dei documenti da fornire per poter partecipare all'avviso.



A seguito della ricezione delle candidature, le stesse verranno analizzate restituendo una graduatoria per l'assegnazione degli alloggi a cui seguirà una serie di incontri volti a conoscere gli assegnatari e a porre le basi per la futura comunità di abitanti del quartiere.

L'Advisory Committee del Fondo sarà chiamato ad esprimere uno specifico parere sulle procedure e criteri per l'assegnazione degli alloggi/unità immobiliari.

Di seguito si riporta la nuova stima del Quadro Tecnico Economico (QTE), confrontato con quanto previsto nel precedente *business plan* approvato.

In particolare, il QTE del BP 2025 è limitato alle UMI 1 e ad una parte della UMI 2, non incorporando più la restante parte della UMI 2 e le opere di urbanizzazione della UMI 3.

Per le UMI fuori dal presente perimetro è prevista la vendita dei diritti edificatori a fine piano insieme ai diritti edificatori della UMI 4, per le cui valorizzazioni si rimanda alla slide successiva.

Si segnala che i valori sotto riportati recepiscono gli importi consuntivi alla data del 30 giugno 2025.

| PRU NOVELLO                               |                                            | Business Plan 2022 |                   |                   |                   | Business Plan 2025 |                   |                  |                   | DELTA con BP 2022  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Quadro Tecnico                            |                                            | UMI1               | UMI2              | UMI3              |                   | UMI1               | UMI2              | UMI3             | TOTALE UMI 1-3    |                    |
| Numero di alloggi / unità                 |                                            | 114                | 123               |                   | 237               | 94                 | 62                |                  | 156               | (81)               |
| Dimensioni alloggio medio                 |                                            | 104                | 80                |                   | 92                | 106                | 80                |                  | 96                | 4                  |
| Superficie vendibile (SV)                 |                                            | 13.213             | 11.315            |                   | 24.528            | 11.139             | 5.677             |                  | 16.816            | (7.711)            |
| Dimensioni alloggio medio (mq SV)         |                                            | 116                | 92                |                   | 103               | 119                | 92                |                  | 108               | 4                  |
|                                           | in €/mq SV                                 | 293                | 293               |                   |                   | 347                | 583               |                  | 605               |                    |
| 1                                         | Valore di conferimento/acquisto immobile/a | 3.866.079          | 3.310.742         | 3.002.779         | 10.179.600        | 3.866.079          | 3.310.742         | 3.002.779        | 10.179.600        | -                  |
|                                           | in €/mq SV                                 | 333                | 165               | -                 |                   | 405                | 460               | 5                | 426               |                    |
| 2                                         | Opere d'urbanizzazione                     | 4.393.918          | 1.870.645         | 5.689.460         | 11.954.023        | 4.506.523          | 2.612.085         | 53.179           | 7.171.788         | (4.782.235)        |
|                                           | €/mq SV                                    | 1.649              | 1.485             | -                 | 1.574             | 2.199              | 1.733             | -                | 2.041             |                    |
| 3                                         | Costo di costruzione / ristrutturazione    | 21.792.098         | 16.805.703        | -                 | 38.597.801        | 24.492.582         | 9.836.001         | -                | 34.328.583        | (4.269.218)        |
|                                           | in % costo cost.ne+urbanizzazioni          | 5,9%               | 9,5%              | 14,1%             | 8,2%              | 7,8%               | 10,8%             | 876,9%           | 9,8%              |                    |
| 4                                         | PM,CM, progettazione, sicurezza, DL        | 1.539.136          | 1.779.465         | 801.399           | 4.120.000         | 2.262.057          | 1.344.725         | 466.313          | 4.073.095         | (46.905)           |
|                                           | in % costo cost.ne+urbanizzazioni          | 5,1%               | 8,0%              | 8,0%              | 6,5%              | 5,0%               | 7,7%              | 584,2%           | 6,5%              |                    |
| 5                                         | Altre spese tecniche                       | 1.323.398          | 1.498.812         | 455.931           | 3.278.141         | 1.437.161          | 959.660           | 310.673          | 2.707.494         | (570.647)          |
|                                           | in % costo cost.ne                         | 5,2%               | 5,0%              | 0,0%              | 5,1%              | 9,0%               | 5,0%              | -                | 7,8%              |                    |
| 6                                         | Imprevisti su costo costr.                 | 1.144.078          | 840.285           | -                 | 1.984.363         | 2.192.905          | 491.800           | -                | 2.684.705         | 700.341            |
|                                           | in % costo acquisto                        | 3,4%               | 3,4%              | 3,4%              | 3,4%              | 3,4%               | 3,4%              | 3,4%             | 3,4%              |                    |
| 7                                         | Imposte e                                  | 132.660            | 112.285           | 101.840           | 346.784           | 132.660            | 112.285           | 101.840          | 346.784           | -                  |
|                                           | in % Capex                                 | 1,7%               | 1,7%              | 1,7%              | 1,7%              | 1,7%               | 1,7%              | 1,9%             | 1,7%              |                    |
| 8                                         | Development fee SGR                        | 505.668            | 392.041           | 120.027           | 1.017.735         | 585.576            | 263.583           | 16.109           | 865.268           | (152.467)          |
|                                           | in % costo cost.ne                         | 0,4%               | 0,0%              | 0,0%              | 0,4%              | 0,4%               | 0,4%              | -                | 0,4%              |                    |
| 9                                         | Start up sociale                           | 76.272             | 58.820            | -                 | 135.092           | 85.724             | 34.426            | -                | 120.150           | (14.942)           |
| <b>Totale</b>                             |                                            | <b>34.773.306</b>  | <b>26.668.798</b> | <b>10.171.435</b> | <b>71.613.540</b> | <b>39.561.267</b>  | <b>18.965.307</b> | <b>3.950.893</b> | <b>62.477.467</b> | <b>(9.136.073)</b> |
| (Meno) eventuali contributi in c/capitale |                                            | -                  | -                 | -                 | -                 | -                  | -                 | -                | -                 | -                  |
| 10                                        | <b>Investimento complessivo</b>            | <b>34.773.306</b>  | <b>26.668.798</b> | <b>10.171.435</b> | <b>71.613.540</b> | <b>39.561.267</b>  | <b>18.965.307</b> | <b>3.950.893</b> | <b>62.477.467</b> | <b>(9.136.073)</b> |
| Valori unitario (€/mq SV)                 |                                            | <b>2.632</b>       | <b>2.357</b>      | <b>ns</b>         | <b>2.920</b>      | <b>3.552</b>       | <b>3.341</b>      | <b>ns</b>        | <b>3.715</b>      | <b>796</b>         |

La vendita delle aree e dei diritti edificatori della UMI 2 – 3 è stata stimata sulla base del metodo di calcolo utilizzato dall'esperto indipendente al 31 dicembre 2024 ai fini della valorizzazione dei diritti edificatori della UMI 4. Si segnala che, essendo la vendita dei diritti prevista nel 2039, gli importi ad oggi determinati sono stati inflazionati al 2%

| Cesena - Via Cavalcavia |            |                     |                                                |                                                |                       |                                |  |                       |                                |
|-------------------------|------------|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------|
| UMI 4                   |            |                     |                                                |                                                |                       |                                |  |                       |                                |
| 2024                    |            | 2039                | 2024                                           | 2039                                           |                       | 2024                           |  | 2039                  |                                |
| Valore medio (€/mq)     | Inflazione | Valore medio (€/mq) | Valore medio area agricola - SEMINATIVO (€/mq) | Valore medio area agricola - SEMINATIVO (€/mq) | superficie UMI 4 (mq) | valore diritti edificatori (€) |  | superficie UMI 4 (mq) | valore diritti edificatori (€) |
| 471                     | 2%         | 634                 | 3,3                                            | 4,4                                            | 4.253                 | 1.989.128                      |  | 4.253                 | 2.677.105                      |
|                         |            |                     |                                                |                                                | 4.253                 | 1.989.128                      |  | 4.253                 | 2.677.105                      |

| Cesena - Via Cavalcavia |            |                     |                                                |                                                |                       |                                |  |                       |                                |
|-------------------------|------------|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------|
| UMI 2                   |            |                     |                                                |                                                |                       |                                |  |                       |                                |
| 2024                    |            | 2039                | 2024                                           | 2039                                           |                       | 2024                           |  | 2039                  |                                |
| Valore medio (€/mq)     | Inflazione | Valore medio (€/mq) | Valore medio area agricola - SEMINATIVO (€/mq) | Valore medio area agricola - SEMINATIVO (€/mq) | superficie UMI 2 (mq) | valore diritti edificatori (€) |  | superficie UMI 2 (mq) | valore diritti edificatori (€) |
| 315                     | 2%         | 424                 | -                                              | -                                              | 5.638                 | 1.775.970                      |  | 5.638                 | 2.390.222                      |
|                         |            |                     |                                                |                                                | 5.638                 | 1.775.970                      |  | 5.638                 | 2.390.222                      |

| Cesena - Via Cavalcavia |            |                     |                                                |                                                |                       |                                |  |                       |                                |
|-------------------------|------------|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------|
| UMI 3                   |            |                     |                                                |                                                |                       |                                |  |                       |                                |
| 2024                    |            | 2039                | 2024                                           | 2039                                           |                       | 2024                           |  | 2039                  |                                |
| Valore medio (€/mq)     | Inflazione | Valore medio (€/mq) | Valore medio area agricola - SEMINATIVO (€/mq) | Valore medio area agricola - SEMINATIVO (€/mq) | superficie UMI 3 (mq) | valore diritti edificatori (€) |  | superficie UMI 3 (mq) | valore diritti edificatori (€) |
| 315                     | 2%         | 424                 | -                                              | -                                              | 10.262                | 3.232.530                      |  | 10.262                | 4.350.560                      |
|                         |            |                     |                                                |                                                | 10.262                | 3.232.530                      |  | 10.262                | 4.350.560                      |

La cessione dell'area e dei relativi diritti edificatori attinenti alla porzione non realizzata dell'UMI 2 è prevista, prudenzialmente, nel 2039 (a fine Fondo) sono comunque in corso valutazioni e interlocuzioni sulla potenziale cessione anticipata di tali diritti edificatori.

## Scenario e tempistiche

L'ipotesi formulata prevede lo sviluppo a partire dalla UMI 1, contigua con l'attuale tessuto urbanizzato della città. In questo modo la UMI 1 potrà vivere come estensione della città già urbanizzata utilizzandone le centralità, le strutture ed i percorsi.

L'aggiornamento del presente Business Plan stima che i lavori sulla UMI 1 possano riprendere dal primo semestre 2026 per essere completati entro la fine del primo semestre 2027 – **sul presupposto che siano previamente definite le modifiche ai titoli edilizi e relative convenzioni** - mentre l'UMI 2 potrà essere sviluppata nel biennio 2029-2031, in base all'andamento dell'autofinanziamento del Fondo per il tramite dei canoni e delle vendite realizzate sull'UMI 1.

Parallelamente alle attività di costruzione verranno avviate e realizzate le opere di urbanizzazione previste per la UMI 1 e la UMI 2

| Tempi di costruzione (%) | dic-22 | giu-23 | dic-23 | giu-24 | dic-24 | giu-25 | dic-25 | giu-26 | dic-26 | giu-27 | dic-27 | giu-28 | dic-28 | giu-29 | dic-29 | giu-30 | dic-30 | giu-31 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| UMI1                     | 13%    | 14%    | 2%     | 5%     |        |        |        | 20%    | 20%    | 21%    |        |        |        |        |        |        |        |        |
| UMI2                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 25%    | 25%    | 25%    | 25%    |

| Tempi di Urbanizzazione (%) | dic-22 | giu-23 | dic-23 | giu-24 | dic-24 | giu-25 | dic-25 | giu-26 | dic-26 | giu-27 | dic-27 | giu-28 | dic-28 | giu-29 | dic-29 | giu-30 | dic-30 | giu-31 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| UMI1                        |        |        |        |        |        |        |        | 30%    | 30%    | 33%    |        |        |        |        |        |        |        |        |
| UMI2                        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 25%    | 25%    | 25%    | 24%    |



## L'offerta commerciale

---

Di seguito si rappresenta una tabella che sintetizza l'evoluzione del mix commerciale relativo alle sole UMI 1 e 2, con un dettaglio della componente di Social Housing ed un confronto con quanto previsto dall'ultimo *business plan* approvato, ricordando che il seguente documento recepisce lo sviluppo di circa la metà della UMI 2.

Nella *slide* successiva si riporta un dettaglio delle ipotesi di commercializzazione effettuate.

|                              | Scenario attuale |       |               |            |
|------------------------------|------------------|-------|---------------|------------|
|                              | UMI1             | UMI2  | Totale        | Totale (%) |
| Superficie vendibile (mq)    | 11.139           | 5.677 | <b>16.816</b> | 100%       |
| % su totale                  | 66%              | 34%   | 100%          |            |
| di cui:                      |                  |       |               |            |
| Social Housing               | 7.535            | 5.388 | <b>12.923</b> | 77%        |
| Commerciale                  | 3.380            | 289   | <b>3.670</b>  | 22%        |
| Residenziale libero          |                  |       | -             | 0%         |
| Altro                        | 223              |       | <b>223</b>    | 1%         |
| Numero unità/alloggi (unità) | 94               | 62    | <b>156</b>    | 100%       |
| di cui:                      |                  |       |               |            |
| Social Housing               | 86               | 59    | <b>145</b>    | 93%        |
| Commerciale                  | 7                | 3     | <b>10</b>     | 6%         |
| Residenziale libero          |                  |       | -             | 0%         |
| Altro                        | 1                |       | <b>1</b>      | 1%         |

| Social Housing               | UMI1 | UMI2 | Totale     | Totale (%) |
|------------------------------|------|------|------------|------------|
| Numero unità/alloggi (unità) | 86   | 59   | <b>145</b> | 100%       |
| % su totale                  | 59%  | 41%  | 100%       |            |
| di cui:                      |      |      |            |            |
| Vendita convenzionata        | 34   | -    | <b>34</b>  | 23%        |
| Locazione 15 anni            | 52   | -    | <b>52</b>  | 36%        |
| Locazione 10 anni            | -    | 59   | <b>59</b>  | 41%        |
| Affitto/Riscatto 8 anni      | -    | -    | -          | 0%         |

| BP 2022 |        |                |            |
|---------|--------|----------------|------------|
| UMI1    | UMI2   | Totale BP 2022 | Totale (%) |
| 13.213  | 11.315 | <b>24.528</b>  | 100%       |
| 54%     | 46%    | 100%           |            |
| 9.167   | 10.906 | <b>20.073</b>  | 82%        |
| 3.823   | 409    | <b>4.232</b>   | 17%        |
| 223     | -      | <b>223</b>     | 1%         |
| 114     | 123    | <b>237</b>     | 100%       |
| 102     | 119    | <b>221</b>     | 93%        |
| 11      | 4      | <b>15</b>      | 6%         |
| -       | -      | -              | 0%         |
| 1       | -      | <b>1</b>       | 0%         |

| UMI1 | UMI2 | Totale BP 2022 | Totale (%) |
|------|------|----------------|------------|
| 102  | 119  | <b>221</b>     | 100%       |
| 20   | 32   | <b>52</b>      | 24%        |
| 34   | 34   | <b>68</b>      | 31%        |
| 42   | 46   | <b>88</b>      | 40%        |
| 6    | 7    | <b>13</b>      | 6%         |

| delta   |
|---------|
| (7.711) |
| (7.149) |
| (562)   |
| -       |
| -       |
| (81)    |
| (76)    |
| (5)     |
| -       |
| -       |

| delta |
|-------|
| (76)  |
| (18)  |
| (16)  |
| (29)  |
| (13)  |

In particolare:

- dei 221 alloggi in *social housing* previsti nel precedente *business plan*, per un totale di oltre 24.000 mq di superficie vendibile, si prevede possano essere realizzati dal Fondo n. 145 per una superficie complessiva vendibile di ca. 16.800 mq, così suddivisi:
  - 34 (23% del SH) in vendita convenzionata;
  - 111 (77% del SH) circa in locazione medio/lungo termine, di cui: 52 in locazione 15 anni; 59 in locazione 10 anni
- delle altre destinazioni d'uso, si prevede possano essere realizzate ca. 3.800 mq di superfici destinate ad esercizi commerciali.

Ciò posto, è opportuno evidenziare che la realizzazione delle unità della UMI 2 è subordinata all'autofinanziamento del Fondo da ottenere mediante la vendita e i canoni delle unità della UMI 1.

Nell'ultimo business plan approvato era stato previsto il seguente mix commerciale per le unità residenziali in social housing:

▪ **156 unità in locazione medio/lungo termine:**

- canone mensile pari a circa 4,1 €/mq/SC, corrispondente ad un valore medio di 4,8 €/mq/SV;
- vendita a circa 1.769 €/mq/SC, corrispondente ad un valore medio di 2.076 €/mq/SV;

Il valore dei canoni in Social Housing, è stato ulteriormente ridotto di oltre il -15% rispetto al valore previsto dal nuovo accordo territoriale del Comune di Cesena siglato nel mese di dicembre 2018.

▪ **52 unità in vendita convenzionata** a circa 1.769 €/mq/SC, corrispondente ad un valore di 2.177 €/mq/SV;

▪ **13 unità in affitto/riscatto:**

- canone mensile pari a circa 3,1 €/mq/SC, pari ad un valore medio di 3,8 €/mq/SV
- vendita a circa 1.769 €/mq/SC corrispondente ad un valore medio di 2.149 €/mq/SV;

► Nel nuovo scenario i prezzi da convezione rimangono i medesimi (e.g. per la vendita pari a 2.112 €/mq), ma viene applicato l'adeguamento ISTAT a partire dall'anno di firma della convezione, marzo 2020. In questo modo si avrebbe un incremento al 2027 (fine lavori della UMI 1) di circa il +20% sul prezzo di locazione (stimato pari a 7,6€/mq/anno) e di circa il +30% sul prezzo di vendita (stimato pari a 2.741€/mq)

▪ **111 unità in locazione medio/lungo termine:**

- canone mensile pari a circa 4,1 €/mq/SC, corrispondente ad un valore medio di 4,8 €/mq/SV – con previsione stimata al 2027 pari a 5,9 €/mq/SV

▪ **34 unità in vendita convenzionata** a circa 1.769 €/mq/SC corrispondente ad un valore di 2.112 €/mq/SV – con previsione stimata al 2027 pari a 2.741 €/mq/SV

BP 2025

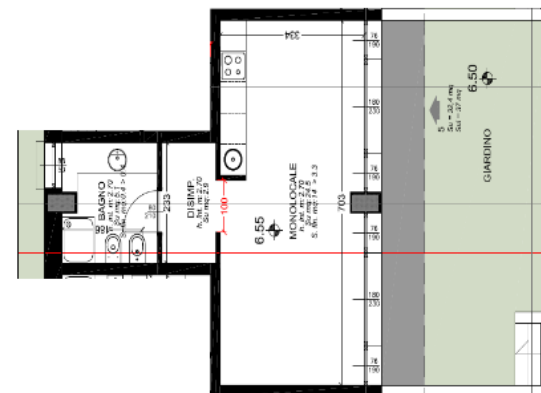
| SH - loc. €/mq/m.              | SC    | SV    |
|--------------------------------|-------|-------|
| Loc 10/15 anni - Convenzione   | 4,1   | 4,8   |
| Loc 10/15 anni 2027            | 5,0   | 5,9   |
| Valore MEDIO di mercato 2025   |       | 7,5   |
| Valore MEDIO di mercato 2027   |       | 7,6   |
| SH - vendita €/mq              | SC    | SV    |
| Vendita conv. - Convenzione    | 1.769 | 2.112 |
| Vendita conv. - 2027           | 2.295 | 2.741 |
| * Valore MEDIO di mercato 2025 |       | 3.009 |
| Valore MEDIO di mercato 2027   |       | 3.121 |

\* Il valore medio di mercato relativo alla locazione è stato determinato utilizzando come fonte i dati di Real Value a luglio 2025, mentre per quanto concerne il valore medio di mercato relativo alla vendita è stato determinato come media tra i dati di Real Value a luglio 2025 e offerte correnti registrate sul mercato di riferimento. Il valore di mercato 2027 fattorizza la stima dell'inflazione pari a circa il 2% annuo.

Di seguito alcuni esempi di canoni di locazione e prezzi di vendita per alcune tipologie di alloggi in *social housing*:

#### MONOLOCALE CON POSTO AUTO COPERTO

- Descrizione: Monocale con angolo cottura, bagno, giardino e posto auto coperto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 46 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 52 mq
- Stima prezzo di acquisto al 2027: € 125.000 (netto IVA € 120.000)\*
- Stima canone mensile al 2027: € 290 (netto IVA 260)\*



#### BILOCALE CON CANTINA E POSTO AUTO COPERTO

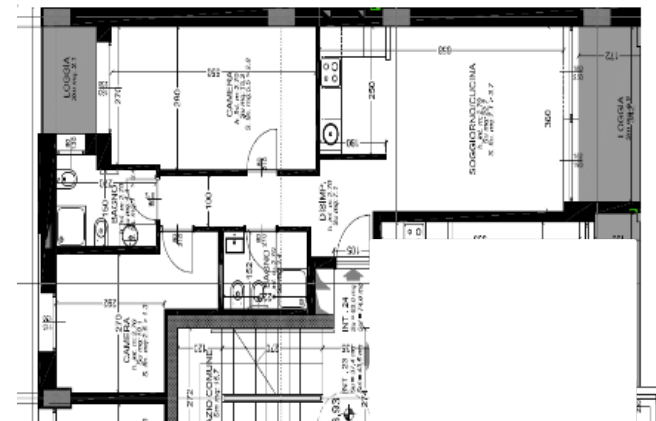
- Descrizione: Soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, loggia, cantina e posto auto coperto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 58 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 71 mq
- Stima prezzo di acquisto al 2027: € 168.000 (netto IVA € 162.000)\*
- Stima canone mensile al 2027: € 390 (netto IVA € 350)\*



\* I valori potrebbero subire modifiche in funzione delle caratteristiche dell'alloggio (ex. dimensioni, piano, esposizione, etc.)

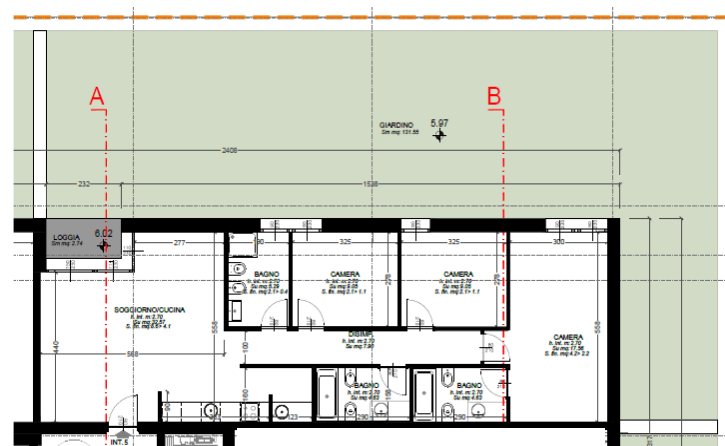
### TRILOCALE CON CANTINA E BOX AUTO

- Descrizione: Soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagno, 2 logge, cantina e box auto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 95 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 111 mq
- Stima prezzo di acquisto al 2027: € 264.000 (netto IVA € 254.000)\*
- Stima canone mensile al 2027: € 610 (netto IVA € 550)\*



### QUADRILOCALI CON CANTINA E 2 POSTI AUTO COPERTI

- Descrizione: Soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 3 bagni, loggia, giardino, cantina e 2 posti auto coperti
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 140 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 150 mq
- Stima prezzo di acquisto al 2027: € 358.000 (netto IVA € 344.000)\*
- Stima canone mensile al 2027: € 830 (netto IVA € 750)\*



\* I valori potrebbero subire modifiche in funzione delle caratteristiche dell'alloggio (ex. dimensioni, piano, esposizione, etc.)



## Il piano economico finanziario

---

Lo sviluppo del progetto prevede un investimento, in termini di *capex*, pari a € 51,3 mln, cui aggiungere il valore dei terreni (€ 10,6 mln) e le altre uscite finanziarie relative allo sviluppo dell'iniziativa (altri investimenti *no capex*, es *development fee*, pari ad € 1,0 mln).

Complessivamente, l'**investimento netto è stimato pari a € 62,9 mln.**

Il piano investimenti prevede la conclusione dello **sviluppo della UMI 1 e parte della UMI 2 nel periodo 2026-2031**. Rispetto al Business plan precedente, si evidenzia uno shift temporale, dovuto agli eventi già rappresentati e alla necessità di cumulare sufficiente autofinanziamento per la realizzazione di parte della UMI 2.

| Sintesi QTE                             | € Mln       |
|-----------------------------------------|-------------|
| A - Valore di conferimento/acquisto (*) | 10,6        |
| Opere d'urbanizzazione                  | 7,2         |
| Costo di costruzione                    | 34,3        |
| PM,CM, proget, DL - 11,9% cost. costr.  | 4,1         |
| Altre spese tecn. - 7,9% cost. costr.   | 2,7         |
| Imprevisti - 7,8% cost. costr.          | 2,7         |
| Imposte e spese notarili                | 0,3         |
| B - Costi capitalizzati                 | 51,3        |
| Development fee SGR - 1,7% capex        | 0,9         |
| Start up sociale                        | 0,1         |
| C - altri investimenti no capex         | 1,0         |
| D - contributi                          | -           |
| <b>Totale (A+B+C+D)</b>                 | <b>62,9</b> |

Il Fondo finanzia le iniziative esclusivamente con *equity*, interamente richiamato, e non sono previsti, invece, finanziamenti bancari.

La tabella seguente evidenzia la stima dell'ammontare complessivo degli impieghi con le relative fonti di finanziamento attese; si evidenzia come nella fase di investimento sarà necessario finanziare, oltre alle attività connesse alla costruzione, anche tutte le uscite connesse alla gestione immobiliare (es. P&F) e alla gestione fondo.

Come evidenziato, una parte degli investimenti potrà essere finanziata con i proventi derivanti dalla cessione/locazione delle unità che via via saranno realizzate (cd. autofinanziamento).

| Impieghi                       | €/000         | €/000         | Fonti             |
|--------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Apporto Area                   | 10.175        | 10.175        | Equity in natura  |
| Costi capitalizzati            | 51.328        | 43.200        | Equity cash       |
| Costi Operativi <sup>(*)</sup> | 6.385         | 14.512        | Autofinanziamento |
| <b>Totale</b>                  | <b>67.887</b> | <b>67.887</b> | <b>Totale</b>     |

Sulla base degli investimenti e delle tempistiche di realizzazione previste per le UMI, si stima che:

- L'UMI 1 sarà realizzata con l'*equity* richiamato e, dunque, con la cassa disponibile;
- L'UMI 2 e le opere di urbanizzazione connesse potranno essere sostenute esclusivamente ricorrendo all'autofinanziamento derivante dalla UMI 1

**Conto economico, €**

|                                                | Budget 2025        | Budget 2026       | Budget 2027      |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Ricavi da locazione                            | 0                  | 0                 | 111.265          |
| Costi costruzione                              | 0                  | (9.797.033)       | (5.042.290)      |
| Contributo di costruzione                      | 0                  | 0                 | 0                |
| Oneri urbanizzazione                           | 0                  | (2.703.914)       | (1.482.602)      |
| Altri costi capitalizzabili                    | 0                  | (2.250.585)       | (989.372)        |
| Manutenz. Straord.                             | 0                  | 0                 | 0                |
| Imposte fidejussioni ecc.                      | 0                  | 0                 | 0                |
| <b>Costi capitalizzati</b>                     | <b>0</b>           | <b>14.751.531</b> | <b>7.514.264</b> |
| <b>Costi operativi</b>                         | <b>(212.718)</b>   | <b>(109.357)</b>  | <b>(162.438)</b> |
| Tasse di proprietà                             | (108.048)          | (108.048)         | (76.276)         |
| Perdite su crediti                             | (1.691)            | 0                 | (1.113)          |
| Premi assicurativi                             | 0                  | 0                 | (2.783)          |
| P&F management                                 | 0                  | 0                 | (16.333)         |
| Costi selezione utenza, start-up gestore socia | 0                  | 0                 | (42.862)         |
| Commisione di vendita/acquisto                 | 0                  | 0                 | 0                |
| Commisione da locazione                        | 0                  | 0                 | (17.802)         |
| Imposta di registro sui canoni di locazione    | 0                  | 0                 | (1.365)          |
| Altri costi di gestione immobiliare            | (102.979)          | (1.309)           | (3.905)          |
| <b>Costi di gestione del fondo</b>             | <b>(446.378)</b>   | <b>(591.070)</b>  | <b>(474.294)</b> |
| Management fee                                 | (262.500)          | (266.963)         | (272.302)        |
| Development fee                                | 0                  | (250.776)         | (127.742)        |
| Advisor Tecnico Sociale (FHS)                  | (14.884)           | (14.599)          | (14.343)         |
| Esperto indipendente                           | (7.125)            | (12.967)          | (13.226)         |
| Società di revisione                           | (16.911)           | (15.255)          | (15.560)         |
| Banca depositaria                              | 0                  | 0                 | 0                |
| Altri costi fondo                              | (36.308)           | (15.255)          | (15.560)         |
| Spese legali                                   | (108.650)          | (15.255)          | (15.560)         |
| <b>M.O.L.</b>                                  | <b>(659.096)</b>   | <b>(700.427)</b>  | <b>(525.467)</b> |
| Oneri su finanziamenti                         | 0                  | 0                 | 0                |
| Risultato della gestione della tesoreria       | 388.247            | 130.483           | 13.193           |
| <b>M.O.N.</b>                                  | <b>(270.849)</b>   | <b>(569.943)</b>  | <b>(512.274)</b> |
| Plusvalenze da valutazione                     | 0                  | 0                 | 0                |
| Minusvalenze da valutazione                    | (800.000)          | 0                 | 0                |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                         | <b>(1.070.849)</b> | <b>(569.943)</b>  | <b>(512.274)</b> |

Avvio dell' attività di locazione delle unità residenziali in locazione e affitto/riscatto dell' UMI 1; si prevede il raggiungimento del regime (occ. 95%) entro 24 mesi

Spese per ripresa delle attività di costituzione e oneri di urbanizzazione. Queste ultime opere, dovrebbero terminare nel 2027 per l'UMI 1.

Imposte sulla proprietà dell'area; a regime si stima un costo relativo alla sola componente non in *social housing*

**Stato Patrimoniale, €**

|                               | Budget 2025       | Budget 2026       | Budget 2027       |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Totale Beni Immobili          | 3.800.000         | 18.551.531        | 26.065.795        |
| Altre attività                | 49.373            | 49.373            | 49.373            |
| Crediti per cantiere          | 1.325.596         | 1.325.596         | 1.325.596         |
| -                             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Iva chiesta a rimborso        | 0                 | 0                 | 0                 |
| Credito IVA                   | 0                 | 0                 | 1                 |
| Liquidità e mezzi equivalenti | 24.593.850        | 9.272.376         | 1.245.837         |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>          | <b>29.768.819</b> | <b>29.198.876</b> | <b>28.686.602</b> |
| NAV anno precedente           | 28.936.272        | 27.865.423        | 27.295.480        |
| Utile (perdita)               | (1.070.849)       | (569.943)         | (512.274)         |
| Versamenti in denaro          | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>NAV</b>                    | <b>27.865.423</b> | <b>27.295.480</b> | <b>26.783.206</b> |
| Altre passività               | 1.903.399         | 1.903.399         | 1.903.399         |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>         | <b>29.768.822</b> | <b>29.198.879</b> | <b>28.686.605</b> |

La variazione riflette:

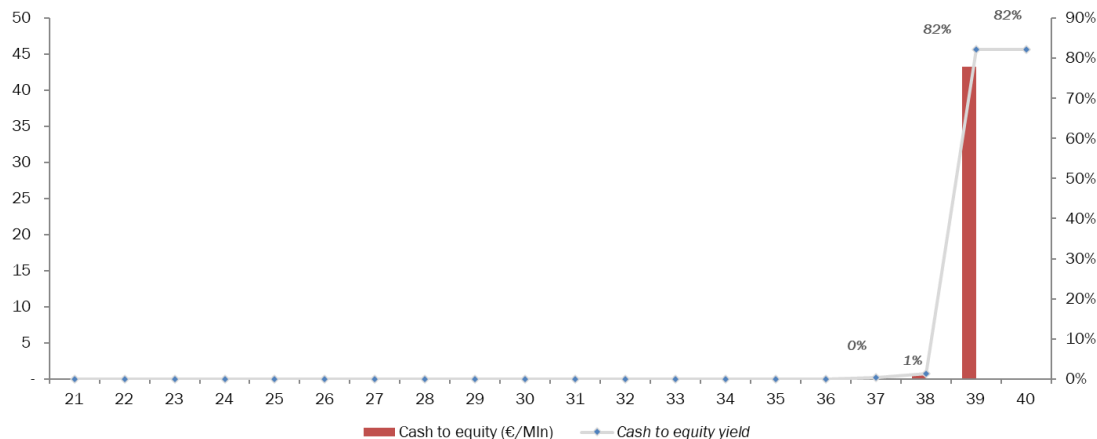
- le spese per le attività di costituzione ed oneri di urbanizzazione

# Stato Patrimoniale, Conto Economico e Cash Flow a vita intera

Di seguito un dettaglio di Stato Patrimoniale, Conto economico e cash flow del Fondo a vita intera, con un dettaglio dei flussi riconosciuti alle singole classi di Quote

|                                              | bp             | bp             | bp              | bp             | bp            | bp             | bp             | bp             | bp            | bp            | bp            | bp            | bp            | bp            | bp            | bp              |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| STATO PATRIMONIALE (€/000)                   | 24             | 25             | 26              | 27             | 28            | 29             | 30             | 31             | 32            | 33            | 34            | 35            | 36            | 37            | 38            | 39              |
| <b>Totale Beni Immobili</b>                  | <b>4.600</b>   | <b>3.800</b>   | <b>18.552</b>   | <b>26.066</b>  | <b>20.413</b> | <b>21.058</b>  | <b>28.282</b>  | <b>31.317</b>  | <b>31.317</b> | <b>31.317</b> | <b>31.317</b> | <b>31.317</b> | <b>31.317</b> | <b>23.053</b> | <b>14.624</b> | -               |
| Altre attività                               | 31             | 49             | 49              | 49             | 49            | 49             | 49             | 49             | 49            | 49            | 49            | 49            | 49            | 49            | 49            | -               |
| Credito IVA                                  | 0              | 0              | 0               | 0              | -             | 104            | 0              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Liquidità                                    | 24.914         | 24.594         | 9.272           | 1.246          | 10.191        | 11.166         | 3.817          | 750            | 941           | 1.171         | 1.404         | 1.642         | 1.884         | 12.822        | 23.484        | -               |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                         | <b>30.906</b>  | <b>29.769</b>  | <b>29.199</b>   | <b>28.687</b>  | <b>31.979</b> | <b>33.702</b>  | <b>33.474</b>  | <b>33.441</b>  | <b>33.633</b> | <b>33.862</b> | <b>34.096</b> | <b>34.334</b> | <b>34.576</b> | <b>37.250</b> | <b>39.483</b> | <b>0</b>        |
| NAV anno precedente                          | 29.150         | 28.936         | 27.865          | 27.295         | 26.783        | 30.075         | 31.799         | 31.571         | 31.538        | 31.730        | 31.959        | 32.193        | 32.430        | 32.673        | 35.346        | 37.580          |
| Utile (perdita)                              | (214)          | (1.071)        | (570)           | (512)          | 3.292         | 1.724          | (228)          | (33)           | 192           | 229           | 234           | 238           | 242           | 2.830         | 2.754         | 5.620           |
| Apporto                                      | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Versamenti in denaro                         | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Cash to equity                               | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | (156)         | (520)         | (43.200)        |
| <b>NAV</b>                                   | <b>28.936</b>  | <b>27.865</b>  | <b>27.295</b>   | <b>26.783</b>  | <b>30.075</b> | <b>31.799</b>  | <b>31.571</b>  | <b>31.538</b>  | <b>31.730</b> | <b>31.959</b> | <b>32.193</b> | <b>32.430</b> | <b>32.673</b> | <b>35.346</b> | <b>37.580</b> | <b>0</b>        |
| Debiti per acconti versati                   | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Altre passività                              | 1.970          | 1.903          | 1.903           | 1.903          | 1.903         | 1.903          | 1.903          | 1.903          | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | -               |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                        | <b>30.906</b>  | <b>29.769</b>  | <b>29.199</b>   | <b>28.687</b>  | <b>31.979</b> | <b>33.702</b>  | <b>33.474</b>  | <b>33.441</b>  | <b>33.633</b> | <b>33.862</b> | <b>34.096</b> | <b>34.334</b> | <b>34.576</b> | <b>37.250</b> | <b>39.483</b> | <b>0</b>        |
| CONTO ECONOMICO (€/000)                      | 24             | 25             | 26              | 27             | 28            | 29             | 30             | 31             | 32            | 33            | 34            | 35            | 36            | 37            | 38            | 39              |
| <b>Ricavi da locazione</b>                   | -              | -              | -               | <b>111</b>     | <b>282</b>    | <b>311</b>     | <b>316</b>     | <b>474</b>     | <b>709</b>    | <b>730</b>    | <b>741</b>    | <b>752</b>    | <b>763</b>    | <b>710</b>    | <b>459</b>    | <b>200</b>      |
| Ricavi da cessione                           | -              | -              | -               | -              | 9.242         | 4.851          | -              | 629            | -             | -             | -             | -             | -             | 10.934        | 11.153        | 20.368          |
| Costo del venduto                            | -              | -              | -               | -              | (5.653)       | (2.967)        | -              | (550)          | -             | -             | -             | 0             | -             | (8.264)       | (8.429)       | (14.624)        |
| <b>Plusvalenze da vendite</b>                | -              | -              | -               | -              | <b>3.589</b>  | <b>1.884</b>   | -              | <b>79</b>      | -             | -             | -             | <b>0</b>      | -             | <b>2.670</b>  | <b>2.723</b>  | <b>5.744</b>    |
| Costi operativi                              | (557)          | (213)          | (109)           | (162)          | (312)         | (167)          | (108)          | (152)          | (143)         | (121)         | (122)         | (124)         | (125)         | (228)         | (203)         | (176)           |
| Costi di gestione del fondo                  | (436)          | (446)          | (591)           | (474)          | (355)         | (424)          | (492)          | (437)          | (384)         | (391)         | (399)         | (406)         | (414)         | (424)         | (433)         | (338)           |
| Gestione Finanziaria                         | 841            | 388            | 130             | 13             | 88            | 119            | 57             | 4              | 9             | 11            | 13            | 16            | 18            | 101           | 207           | 190             |
| Contributi a fondo perduto                   | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | (33)           | 192           | 229           | 234           | 238           | 242           | 2.830         | 2.754         | 5.620           |
| Plusvalenze da valutazione                   | (62)           | (800)          | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                       | <b>(214)</b>   | <b>(1.071)</b> | <b>(570)</b>    | <b>(512)</b>   | <b>3.292</b>  | <b>1.724</b>   | <b>(228)</b>   | <b>(33)</b>    | <b>192</b>    | <b>229</b>    | <b>234</b>    | <b>238</b>    | <b>242</b>    | <b>2.830</b>  | <b>2.754</b>  | <b>5.620</b>    |
| CASH FLOW (€/000)                            | 24             | 25             | 26              | 27             | 28            | 29             | 30             | 31             | 32            | 33            | 34            | 35            | 36            | 37            | 38            | 39              |
| Ricavi da locazione                          | -              | -              | -               | 111            | 282           | 311            | 316            | 474            | 709           | 730           | 741           | 752           | 763           | 710           | 459           | 200             |
| Entrate da rogiti                            | -              | -              | -               | -              | 9.242         | 4.851          | -              | 629            | -             | -             | -             | -             | -             | 10.934        | 11.153        | 20.368          |
| Entrate da acconti & Contributi              | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| IVA a debito+rimborsi                        | 250            | 40             | 1.574           | 829            | 398           | 442            | 940            | 474            | 71            | 73            | 74            | 75            | 76            | 508           | 492           | 835             |
| <b>Totale entrate operative</b>              | <b>250</b>     | <b>40</b>      | <b>1.574</b>    | <b>940</b>     | <b>9.923</b>  | <b>5.604</b>   | <b>1.255</b>   | <b>1.576</b>   | <b>780</b>    | <b>803</b>    | <b>815</b>    | <b>827</b>    | <b>840</b>    | <b>12.153</b> | <b>12.103</b> | <b>21.402</b>   |
| Acquisto aree edificabili                    | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Costi di costruz./manutenz.straord.          | (1.662)        | -              | (14.752)        | (7.514)        | -             | (3.612)        | (7.224)        | (3.585)        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Costi operativi                              | (557)          | (213)          | (109)           | (162)          | (312)         | (167)          | (108)          | (152)          | (143)         | (121)         | (122)         | (124)         | (125)         | (228)         | (203)         | (176)           |
| Iva a Credito                                | (229)          | 0              | (1.558)         | (812)          | (49)          | (424)          | (818)          | (423)          | (16)          | (11)          | (11)          | (12)          | (12)          | (35)          | (32)          | (28)            |
| Iva da versare                               | -              | -              | -               | -              | (332)         | (104)          | -              | (32)           | (37)          | (43)          | (44)          | (44)          | (45)          | (453)         | (439)         | (788)           |
| Variazione WC                                | 599            | (49)           | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (528)           |
| <b>Totale uscite gestione Immobili</b>       | <b>(1.849)</b> | <b>(262)</b>   | <b>(16.419)</b> | <b>(8.489)</b> | <b>(693)</b>  | <b>(4.307)</b> | <b>(8.151)</b> | <b>(4.192)</b> | <b>(195)</b>  | <b>(175)</b>  | <b>(177)</b>  | <b>(180)</b>  | <b>(182)</b>  | <b>(716)</b>  | <b>(674)</b>  | <b>(1.520)</b>  |
| <b>Totale uscite gestione del fondo</b>      | <b>(458)</b>   | <b>(487)</b>   | <b>(607)</b>    | <b>(491)</b>   | <b>(372)</b>  | <b>(441)</b>   | <b>(510)</b>   | <b>(455)</b>   | <b>(402)</b>  | <b>(410)</b>  | <b>(418)</b>  | <b>(426)</b>  | <b>(434)</b>  | <b>(444)</b>  | <b>(454)</b>  | <b>(356)</b>    |
| <b>OCF</b>                                   | <b>(2.056)</b> | <b>(708)</b>   | <b>(15.452)</b> | <b>(8.040)</b> | <b>8.858</b>  | <b>855</b>     | <b>(7.405)</b> | <b>(3.072)</b> | <b>183</b>    | <b>218</b>    | <b>220</b>    | <b>222</b>    | <b>224</b>    | <b>10.993</b> | <b>10.976</b> | <b>19.526</b>   |
| interessi attivi                             | 841            | 388            | 130             | 13             | 88            | 119            | 57             | 4              | 9             | 11            | 13            | 16            | 18            | 101           | 207           | 190             |
| <b>OCF al lordo delle operazioni sul NAV</b> | <b>(1.215)</b> | <b>(320)</b>   | <b>(15.321)</b> | <b>(8.027)</b> | <b>8.945</b>  | <b>975</b>     | <b>(7.349)</b> | <b>(3.068)</b> | <b>192</b>    | <b>229</b>    | <b>234</b>    | <b>238</b>    | <b>242</b>    | <b>11.094</b> | <b>11.183</b> | <b>19.716</b>   |
| Versamenti in denaro                         | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Rimborso quote                               | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (43.200)        |
| Proventi                                     | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | (156)         | (520)         | 0               |
| <b>FCFE</b>                                  | <b>(1.215)</b> | <b>(320)</b>   | <b>(15.321)</b> | <b>(8.027)</b> | <b>8.945</b>  | <b>975</b>     | <b>(7.349)</b> | <b>(3.068)</b> | <b>192</b>    | <b>229</b>    | <b>234</b>    | <b>238</b>    | <b>242</b>    | <b>10.938</b> | <b>10.663</b> | <b>(23.484)</b> |
| FLUSSI QUOTISTI (€/000)                      | 24             | 25             | 26              | 27             | 28            | 29             | 30             | 31             | 32            | 33            | 34            | 35            | 36            | 37            | 38            | 39              |
| Quote classe B1 - FIA                        | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 42.700          |
| Quote classe B2 - Banca Cesena               | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 500             |
| Quote classe A - Comune Cesena               | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| <b>Totale</b>                                | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>43.200</b>   |

## Andamento del cash to equity



Il grafico evidenzia l'andamento del *cash to equity*.

Si ricorda come, per effetto del meccanismo di antergazione nei rimborsi parziali pro quota, detti flussi sono destinati in via anticipata al raggiungimento di un rimborso cumulato delle quote B1 e B2 del 95% delle relative quote emesse.

## Principali indicatori di performance

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| IRR Fondo                 | (1,0%)     |
| IRR Classe B1             | 0,08%      |
| IRR Classe B2             | 0,08%      |
| IRR Classe A              | (100,0%)   |
| NAV rimborsato €M         | 43,20      |
| Distribuzione proventi €M | 1          |
| Equity multiplo Fondo     | 0,81x      |
| Sottoscrizioni Classe B1  | 42.700.000 |
| Sottoscrizioni Classe B2  | 500.000    |
| Sottoscrizioni Classe A   | 10.175.000 |
| Equity multiplo Classe B1 | 1,02x      |
| Equity multiplo Classe B2 | 1,02x      |
| Equity multiplo Classe A  | 0,00x      |
| LTV medio                 | 0,00%      |

## Rimborso Quote e Proventi

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Sottoscrizioni Classe B1 | 42.700.000 | 43.368.726 |
| Sottoscrizioni Classe B2 | 500.000    | 507.830    |
| Sottoscrizioni Classe A  | 10.175.000 | -          |

La tabella mostra i rendimenti attesi a vita intera, suddivisi per le differenti classi di quote.

Si evidenzia il mancato raggiungimento del *target* di rendimento previsto per le classi di quote B1 – B2 (2,5% + inflazione media di periodo)

Relativamente alle quote A, sulla base dello scenario formulato, non si prevedono rimborsi a loro favore.

### IPOTESI MACRO-ECONOMICHE

- Tasso di inflazione: 1,9% nel 2025, 1,7% nel 2026, e 2% nel lungo periodo;  
Inflazione media attesa a vita intera: 2,3% circa
- Tasso di interesse attivo: a partire da 25 bps annui
- Tasso di interesse passivo su Finanziamenti: non previsti
- Tasso di crescita del mercato immobiliare: non superiore all'inflazione

### DISTRIBUZIONE PROVENTI/RIMBORSO QUOTE

- Distribuzione proventi: a partire dalla fine dell'attività di costruzione, in linea con il Regolamento, distribuzione non inferiore all'80% dei proventi distribuibili, subordinata alle disponibilità di cassa
- Rimborso delle quote: a partire dalla fine dell'attività di costruzione ed a fronte dei disinvestimenti effettuati. In ogni caso subordinato alle disponibilità di cassa

### IPOTESI SUI COSTI DI GESTIONE DEL FONDO

- Commissione SGR annuale: 0,725% dell'Attivo
- Commissione per la gestione ed il coordinamento sviluppo: 1,70% delle capex
- Commissione di successo: 0,85% dell'*equity* sottoscritto escluse le Quote di classe B eccedenti il 40% del totale delle sottoscrizioni
- Commissione banca depositaria: compresa nella commissione SGR
- Advisor tecnico sociale: 0,35% annuo del valore dell'attivo immobiliare
- Società di Revisione: € 15.000 annui
- Comitato consultivo: non è prevista una retribuzione
- Esperto indipendente: € 13.000 annuo a regime (pari ad €750 ad edificio)
- Spese legali: *contingency* pari a € 15.000 anno
- Altre Spese: *contingency* pari a € 10.000 anno; durante la fase di costruzione, la voce comprende ulteriori € 20.000 annui di costi per fidejussioni; nei primi due anni è previsto inoltre un costo *una tantum* complessivo di € 70 k per costi rating ESG

### IPOTESI SUI COSTI DI SVILUPPO E GESTIONE IMMOBILIARE

- Imposte sulla proprietà: durante le fase di costruzione IMU pari al valore a consuntivo sulla proprietà dell'area; successivamente la dinamica riflette una stima delle imposte sulla proprietà delle unità a destinazione non *social housing*
- Start up comunità sociale: € 70k circa a vita intera
- *Property, facility, community management*: € 350/annui ad unità
- *Agency* di vendita: 1,0% del prezzo di vendita per le unità SH in locazione e per le unità SH in vendita conv.; 2% per le altre unità
- *Agency* di locazione: 8% del canone annuo
- Premi Assicurativi: su immobili a reddito 0,06% del costo di ricostruzione a nuovo
- Imposte di registro: pari a 75 €/contratto residenziale e 0,5% del canone per contratti non residenziali
- Altri costi non capitalizzabili: *contingency* pari a € 10.000 anno a regime
- Manutenzione straordinaria: *contingency* di € 5 mq annuo a regime durante la vita di gestione del Fondo
- *Capex* alla vendita: pari allo 0,25% del valore di vendita per le cessioni effettuate dopo i primi 10 anni e 1,75% per quelle successive al 15 anno. Complessivamente, le manutenzioni straordinarie e le capex alla vendita sono pari, a vita intera, all' 1% del valore dell'investimento.

### IPOTESI SULLE LOCAZIONI

- Adeguamento ISTAT: 75% unità residenziali, 100% unità commerciali
- Vacancy a regime (SH): 5%
- Perdite su crediti: 1% del canone fatturato



## Sensitivity Uno: Variazione dei Prezzi

---

► Nel seguente scenario di sensitivity sono stati modificati al ribasso i prezzi assunti nel caso base, mantenendo inalterata l'inflazione e la sua applicazione rispetto al caso base, al fine di ottenere un prezzo di vendita €/mq nel 2027 pari a 2.400. Nel seguente scenario si avrebbero:

- **111 unità in locazione medio/lungo termine:**
  - canone mensile pari a circa 4,1 €/mq/SC, corrispondente ad un valore medio di 4,8 €/mq/SV – con previsione stimata al 2027 pari a 5,9 €/mq/SV
- **34 unità in vendita convenzionata** a circa 1.549 €/mq/SC corrispondente ad un valore di 1.850 €/mq/SV – con previsione stimata al 2027 pari a 2.400 €/mq/SV

|                           |            |                                  |
|---------------------------|------------|----------------------------------|
| IRR Fondo                 | (1,6%)     |                                  |
| IRR Classe B1             | -0,6%      |                                  |
| IRR Classe B2             | -0,6%      |                                  |
| IRR Classe A              | (100,0%)   |                                  |
| NAV rimborsato €M         | 38,56      |                                  |
| Distribuzione proventi €M | -          |                                  |
| Equity multiplo Fondo     | 0,72x      | <b>Rimborso Quote e Proventi</b> |
| Sottoscrizioni Classe B1  | 42.700.000 | 38.111.315                       |
| Sottoscrizioni Classe B2  | 500.000    | 446.268                          |
| Sottoscrizioni Classe A   | 10.175.000 | -                                |
| Equity multiplo Classe B1 | 0,89x      |                                  |
| Equity multiplo Classe B2 | 0,89x      |                                  |
| Equity multiplo Classe A  | 0,00x      |                                  |
| LTV medio                 | 0,00%      |                                  |

## Sensitivity

| €/mq/m.                      | SC    | SV    |
|------------------------------|-------|-------|
| Loc 10/15 anni - Convenzione | 4,1   | 4,8   |
| Loc 10/15 anni 2027          |       | 5,9   |
| Valore MEDIO di mercato 2025 |       | 7,5   |
| Valore MEDIO di mercato 2027 |       | 7,6   |
| dita €/mq                    | SC    | SV    |
| Vendita conv. - Convenzione  | 1.549 | 1.850 |
| Vendita conv. - 2027         |       | 2.400 |
| Valore MEDIO di mercato 2025 |       | 3.009 |
| Valore MEDIO di mercato 2027 |       | 3.121 |

\*Media dei valori rilevati sul territorio di riferimento estratti da Real Value a luglio 2025

\*

\* Il valore medio di mercato relativo alla locazione è stato determinato utilizzando come fonte i dati di Real Value a luglio 2025, mentre per quanto concerne il valore medio di mercato relativo alla vendita è stato determinato come media tra i dati di Real Value a luglio 2025 e offerte correnti registrate sul mercato di riferimento. Il valore di mercato 2027 fattorizza la stima dell'inflazione pari a circa il 2% annuo.

## Sensitivity Uno: Prezzi di Vendita

|                                        | bp      | bp      | bp       | bp      | bp      | bp      | bp      | bp      | bp     | bp     | bp     | bp     | bp     | bp      | bp      | bp       |
|----------------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|----------|
| STATO PATRIMONIALE (€/000)             | 24      | 25      | 26       | 27      | 28      | 29      | 30      | 31      | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37      | 38      | 39       |
| Totale Beni Immobili                   | 4.600   | 3.800   | 18.552   | 26.066  | 20.138  | 20.817  | 28.042  | 31.011  | 31.011 | 31.011 | 31.011 | 31.011 | 31.011 | 22.929  | 14.685  | -        |
| Altre attività                         | 31      | 49      | 49       | 49      | 49      | 49      | 49      | 49      | 49     | 49     | 49     | 49     | 49     | 49      | 49      | -        |
| Credito IVA                            | 0       | 0       | 0        | 0       | 0       | 94      | 0       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Liquidità                              | 24.914  | 24.594  | 9.272    | 1.246   | 9.665   | 10.108  | 2.740   | -       | -      | -      | 60     | 284    | 512    | 744     | 10.475  | 20.259   |
| TOTALE ATTIVO                          | 30.906  | 29.769  | 29.199   | 28.687  | 31.178  | 32.394  | 32.157  | 32.386  | 32.386 | 32.446 | 32.670 | 32.898 | 33.130 | 34.779  | 36.319  | 0        |
| NAV anno precedente                    | 29.150  | 28.936  | 27.865   | 27.295  | 26.783  | 29.275  | 30.491  | 30.253  | 30.143 | 30.322 | 30.542 | 30.766 | 30.994 | 31.227  | 32.875  | 34.415   |
| Utile (perdita)                        | (214)   | (1.071) | (570)    | (512)   | 2.492   | 1.216   | (238)   | (111)   | 179    | 220    | 224    | 228    | 232    | 1.649   | 1.540   | 4.142    |
| Apporto                                | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Versamenti in denaro                   | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Cash to equity                         | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | (38.558) |
| NAV                                    | 28.936  | 27.865  | 27.295   | 26.783  | 29.275  | 30.491  | 30.253  | 30.143  | 30.322 | 30.542 | 30.766 | 30.994 | 31.227 | 32.875  | 34.415  | (0)      |
| Debiti per acconti versati             | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Altre passività                        | 1.970   | 1.903   | 1.903    | 1.903   | 1.903   | 1.903   | 1.903   | 1.903   | 1.903  | 1.903  | 1.903  | 1.903  | 1.903  | 1.903   | 1.903   | -        |
| TOTALE PASSIVO                         | 30.906  | 29.769  | 29.199   | 28.687  | 31.178  | 32.394  | 32.157  | 32.386  | 32.386 | 32.446 | 32.670 | 32.898 | 33.130 | 34.779  | 36.319  | 0        |
| CONTO ECONOMICO (€/000)                | 24      | 25      | 26       | 27      | 28      | 29      | 30      | 31      | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37      | 38      | 39       |
| Ricavi da locazione                    | -       | -       | -        | 111     | 282     | 311     | 316     | 474     | 709    | 730    | 741    | 752    | 763    | 710     | 459     | 200      |
| Ricavi da cessione                     | -       | -       | -        | -       | 8.714   | 4.312   | -       | 629     | -      | -      | -      | -      | -      | 9.576   | 9.767   | 18.955   |
| Costo del venduto                      | -       | -       | -        | -       | (5.927) | (2.933) | -       | (616)   | -      | -      | -      | 0      | -      | (8.082) | (8.244) | (14.685) |
| Plusvalenze da vendite                 | -       | -       | -        | -       | 2.786   | 1.379   | -       | 13      | -      | -      | -      | 0      | -      | 1.494   | 1.524   | 4.271    |
| Costi operativi                        | (557)   | (213)   | (109)    | (162)   | (306)   | (161)   | (108)   | (151)   | (142)  | (120)  | (121)  | (123)  | (124)  | (213)   | (189)   | (162)    |
| Costi di gestione del fondo            | (436)   | (446)   | (591)    | (474)   | (354)   | (423)   | (491)   | (437)   | (383)  | (390)  | (398)  | (406)  | (414)  | (422)   | (431)   | (336)    |
| Gestione Finanziaria                   | 841     | 388     | 130      | 13      | 84      | 110     | 46      | (9)     | (5)    | 0      | 2      | 5      | 7      | 80      | 177     | 170      |
| Contributi a fondo perduto             | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | (111)   | 179    | 220    | 224    | 228    | 232    | 1.649   | 1.540   | 4.142    |
| Plusvalenze da valutazione             | (62)    | (800)   | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| RISULTATO NETTO                        | (214)   | (1.071) | (570)    | (512)   | 2.492   | 1.216   | (238)   | (111)   | 179    | 220    | 224    | 228    | 232    | 1.649   | 1.540   | 4.142    |
| CASH FLOW (€/000)                      | 24      | 25      | 26       | 27      | 28      | 29      | 30      | 31      | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37      | 38      | 39       |
| Ricavi da locazione                    | -       | -       | -        | 111     | 282     | 311     | 316     | 474     | 709    | 730    | 741    | 752    | 763    | 710     | 459     | 200      |
| Entrate da rogiti                      | -       | -       | -        | -       | 8.714   | 4.312   | -       | 629     | -      | -      | -      | -      | -      | 9.576   | 9.767   | 18.955   |
| Entrate da acconti & Contributi        | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| IVA a debito-rimborsi                  | 250     | 40      | 1.574    | 829     | 377     | 440     | 929     | 473     | 71     | 73     | 74     | 75     | 76     | 454     | 437     | 778      |
| Totale entrate operative               | 250     | 40      | 1.574    | 940     | 9.373   | 5.063   | 1.245   | 1.576   | 780    | 803    | 815    | 827    | 840    | 10.740  | 10.663  | 19.933   |
| Acquisto aree edificabili              | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Costi di costruz./manutenz.straord.    | (1.662) | -       | (14.752) | (7.514) | -       | (3.612) | (7.224) | (3.585) | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Costi operativi                        | (557)   | (213)   | (109)    | (162)   | (306)   | (161)   | (108)   | (151)   | (142)  | (120)  | (121)  | (123)  | (124)  | (213)   | (189)   | (162)    |
| Iva a Credito                          | (229)   | 0       | (1.558)  | (812)   | (48)    | (423)   | (818)   | (423)   | (16)   | (11)   | (11)   | (11)   | (12)   | (32)    | (29)    | (25)     |
| Iva da versare                         | -       | -       | -        | -       | (312)   | (94)    | -       | (32)    | (37)   | (44)   | (44)   | (45)   | (45)   | (402)   | (388)   | (735)    |
| Variazione WC                          | 599     | (49)    | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | (528)    |
| Totale uscite gestione Immobili        | (1.849) | (262)   | (16.419) | (8.489) | (666)   | (4.289) | (8.150) | (4.192) | (194)  | (174)  | (177)  | (179)  | (181)  | (647)   | (605)   | (1.450)  |
| Totale uscite gestione del fondo       | (458)   | (487)   | (607)    | (491)   | (371)   | (441)   | (509)   | (455)   | (401)  | (409)  | (417)  | (425)  | (433)  | (442)   | (452)   | (355)    |
| OFCE                                   | (2.056) | (708)   | (15.452) | (8.040) | 8.335   | 333     | (7.414) | (3.071) | 184    | 220    | 222    | 224    | 226    | 9.651   | 9.606   | 18.128   |
| interessi attivi                       | 841     | 388     | 130      | 13      | 84      | 110     | 46      | (9)     | (5)    | 0      | 2      | 5      | 7      | 80      | 177     | 170      |
| OFCE al lordo delle operazioni sul NAV | (1.215) | (320)   | (15.321) | (8.027) | 8.419   | 443     | (7.368) | (3.080) | 179    | 220    | 224    | 228    | 232    | 9.731   | 9.784   | 18.299   |
| Versamenti in denaro                   | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Rimborso quote                         | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | (38.558) |
| Proventi                               | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| FCFE                                   | (1.215) | (320)   | (15.321) | (8.027) | 8.419   | 443     | (7.368) | (3.080) | 179    | 220    | 224    | 228    | 232    | 9.731   | 9.784   | (20.259) |
| FLUSSI QUOTISTI (€/000)                | 24      | 25      | 26       | 27      | 28      | 29      | 30      | 31      | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37      | 38      | 39       |
| Quote classe B1 - FIA                  | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | 38.558   |
| Quote classe B2 - Banca Cesena         | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | 451      |
| Quote classe A - Comune Cesena         | -       | -       | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -       | -        |
| Totale                                 | 0       | 0       | 0        | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 39.000   |

\*

## Sensitivity Due: Incameramento delle polizze e anticipo vendita diritti edificatori

---



### **DISCLAIMER:**

Il presente scenario di sensitivity assume che l'incasso delle polizze avvenga nel 2027 e che il relativo importo venga utilizzato a beneficio della socialità dell'intervento a decorrere dal medesimo anno.

Tale incasso potrebbe tuttavia non avvenire o avvenire in anni successivi al 2027 ed ogni valutazione circa la possibilità e/o l'opportunità di procedere ad un contestuale utilizzo potrà essere effettuata solo dopo che le somme siano state incassate.

► Nel seguente scenario di sensitivity è stato ipotizzato:

- i) l'incameramento delle polizze, pari a circa € 2,8 mln, nel 2027. \*\*
- ii) Anticipo della vendita dei diritti edificatori al 2027.
- iii) Riduzione dei prezzi ai fini di mantenere il linea il rendimento del fondo rispetto al caso base.

▪ **111 unità in locazione medio/lungo termine:**

- canone mensile pari a circa 4,1 €/mq/SC, corrispondente ad un valore medio di 4,8 €/mq/SV – con previsione stimata al 2027 pari a 5,9 €/mq/SV

▪ **34 unità in vendita convenzionata** a circa 1.680 €/mq/SC corrispondente ad un valore di 2.006 €/mq/SV – con previsione stimata al 2027 pari a 2.604 €/mq/SV

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| IRR Fondo                        | (1,0%)     |            |
| IRR Classe B1                    | 0,07%      |            |
| IRR Classe B2                    | 0,07%      |            |
| IRR Classe A                     | (100,0%)   |            |
| NAV rimborsato €M                | 43,20      |            |
| Distribuzione proventi €M        | 1          |            |
| Equity multiplo Fondo            | 0,81x      |            |
| <b>Rimborso Quote e Proventi</b> |            |            |
| Sottoscrizioni Classe B1         | 42.700.000 | 43.293.969 |
| Sottoscrizioni Classe B2         | 500.000    | 506.955    |
| Sottoscrizioni Classe A          | 10.175.000 | -          |
| Equity multiplo Classe B1        | 1,01x      |            |
| Equity multiplo Classe B2        | 1,01x      |            |
| Equity multiplo Classe A         | 0,00x      |            |
| LTV medio                        | 0,00%      |            |

| BP 2025 |
|---------|
|---------|

| SH - loc. €/mq/m.            | SC    | SV    |
|------------------------------|-------|-------|
| Loc 10/15 anni - Convenzione | 4,1   | 4,8   |
| Loc 10/15 anni 2027          |       | 5,9   |
| Valore MEDIO di mercato 2025 |       | 7,5   |
| Valore MEDIO di mercato 2027 |       | 7,6   |
| SH - vendita €/mq            | SC    | SV    |
| Vendita conv. - Convenzione  | 1.769 | 2.112 |
| Vendita conv. - 2027         |       | 2.741 |
| Valore MEDIO di mercato 2025 |       | 3.009 |
| Valore MEDIO di mercato 2027 |       | 3.121 |

\* Il valore medio di mercato relativo alla locazione è stato determinato utilizzando come fonte i dati di Real Value a luglio 2025, mentre per quanto concerne il valore medio di mercato relativo alla vendita è stato determinato come media tra i dati di Real Value a luglio 2025 e offerte correnti registrate sul mercato di riferimento. Il valore di mercato 2027 fattorizza la stima dell'inflazione pari a circa il 2% annuo.

\*\* Il presente scenario di sensitivity assume che l'incasso delle polizze avvenga nel 2027 e che il relativo importo venga utilizzato a beneficio della socialità dell'intervento a decorrere dal medesimo anno. Tale incasso potrebbe tuttavia non avvenire o avvenire in anni successivi al 2027 ed ogni valutazione circa la possibilità e/o l'opportunità di procedere ad un contestuale utilizzo potrà essere effettuata solo dopo che le somme siano state incassate.

## Sensitivity Due: Anticipo diritti e Polizze

|                                               | bp             | bp             | bp              | bp             | bp            | bp             | bp             | bp             | bp            | bp            | bp            | bp            | bp            | bp            | bp            | bp              |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>STATO PATRIMONIALE (€/000)</b>             | <b>24</b>      | <b>25</b>      | <b>26</b>       | <b>27</b>      | <b>28</b>     | <b>29</b>      | <b>30</b>      | <b>31</b>      | <b>32</b>     | <b>33</b>     | <b>34</b>     | <b>35</b>     | <b>36</b>     | <b>37</b>     | <b>38</b>     | <b>39</b>       |
| <b>Totale Beni Immobili</b>                   | <b>4.600</b>   | <b>3.800</b>   | <b>18.552</b>   | <b>20.364</b>  | <b>14.607</b> | <b>15.265</b>  | <b>22.490</b>  | <b>25.485</b>  | <b>25.485</b> | <b>25.485</b> | <b>25.485</b> | <b>25.485</b> | <b>25.485</b> | <b>17.158</b> | <b>8.664</b>  | -               |
| Altre attività                                | 31             | 49             | 49              | 49             | 49            | 49             | 49             | 49             | 49            | 49            | 49            | 49            | 49            | 49            | 49            | -               |
| Credito IVA                                   | 0              | 0              | 0               | -              | -             | 100            | 0              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Liquidità                                     | 24.914         | 24.594         | 9.272           | 11.150         | 19.981        | 20.840         | 13.583         | 10.613         | 10.903        | 11.233        | 11.567        | 11.906        | 12.251        | 22.904        | 33.636        | -               |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                          | <b>30.906</b>  | <b>29.769</b>  | <b>29.199</b>   | <b>32.889</b>  | <b>35.963</b> | <b>37.580</b>  | <b>37.448</b>  | <b>37.473</b>  | <b>37.763</b> | <b>38.093</b> | <b>38.427</b> | <b>38.767</b> | <b>39.111</b> | <b>41.437</b> | <b>43.674</b> | <b>0</b>        |
| NAV anno precedente                           | 29.150         | 28.936         | 27.865          | 27.295         | 30.986        | 34.060         | 35.677         | 35.544         | 35.570        | 35.860        | 36.189        | 36.524        | 36.863        | 37.208        | 39.534        | 41.771          |
| Utile (perdita)                               | (214)          | (1.071)        | (570)           | 3.691          | 3.074         | 1.617          | (133)          | 25             | 290           | 329           | 334           | 340           | 345           | 2.326         | 2.238         | 2.030           |
| Apporto                                       | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Versamenti in denaro                          | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Cash to equity                                | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (43.801)        |
| <b>NAV</b>                                    | <b>28.936</b>  | <b>27.865</b>  | <b>27.295</b>   | <b>30.986</b>  | <b>34.060</b> | <b>35.677</b>  | <b>35.544</b>  | <b>35.570</b>  | <b>35.860</b> | <b>36.189</b> | <b>36.524</b> | <b>36.863</b> | <b>37.208</b> | <b>39.534</b> | <b>41.771</b> | <b>0</b>        |
| Debiti per acconti versati                    | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Altre passività                               | 1.970          | 1.903          | 1.903           | 1.903          | 1.903         | 1.903          | 1.903          | 1.903          | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | 1.903         | -               |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                         | <b>30.906</b>  | <b>29.769</b>  | <b>29.199</b>   | <b>32.889</b>  | <b>35.963</b> | <b>37.580</b>  | <b>37.448</b>  | <b>37.473</b>  | <b>37.763</b> | <b>38.093</b> | <b>38.427</b> | <b>38.767</b> | <b>39.111</b> | <b>41.437</b> | <b>43.674</b> | <b>0</b>        |
| <b>CONTO ECONOMICO (€/000)</b>                | <b>24</b>      | <b>25</b>      | <b>26</b>       | <b>27</b>      | <b>28</b>     | <b>29</b>      | <b>30</b>      | <b>31</b>      | <b>32</b>     | <b>33</b>     | <b>34</b>     | <b>35</b>     | <b>36</b>     | <b>37</b>     | <b>38</b>     | <b>39</b>       |
| <b>Ricavi da locazione</b>                    | -              | -              | -               | <b>111</b>     | <b>282</b>    | <b>311</b>     | <b>316</b>     | <b>474</b>     | <b>709</b>    | <b>730</b>    | <b>741</b>    | <b>752</b>    | <b>763</b>    | <b>710</b>    | <b>459</b>    | <b>200</b>      |
| Ricavi da cessione                            | -              | -              | -               | 7.001          | 9.029         | 4.634          | -              | 629            | -             | -             | -             | -             | -             | 10.387        | 10.594        | 10.806          |
| Costo del venduto                             | -              | -              | -               | (5.702)        | (5.757)       | (2.954)        | -              | (589)          | -             | -             | -             | 0             | -             | (8.327)       | (8.494)       | (8.664)         |
| <b>Plusvalenze da vendite</b>                 | -              | -              | -               | <b>1.299</b>   | <b>3.273</b>  | <b>1.679</b>   | -              | <b>39</b>      | -             | -             | -             | <b>0</b>      | -             | <b>2.059</b>  | <b>2.101</b>  | <b>2.143</b>    |
| Costi operativi                               | (557)          | (213)          | (109)           | (162)          | (309)         | (164)          | (108)          | (151)          | (141)         | (119)         | (120)         | (122)         | (123)         | (220)         | (195)         | (168)           |
| Costi di gestione del fondo                   | (436)          | (446)          | (591)           | (476)          | (357)         | (426)          | (494)          | (439)          | (386)         | (393)         | (401)         | (409)         | (417)         | (426)         | (435)         | (338)           |
| Gestione Finanziaria                          | 841            | 388            | 130             | 62             | 185           | 216            | 154            | 102            | 108           | 111           | 114           | 118           | 121           | 202           | 308           | 194             |
| Incasso Fidejussioni                          | -              | -              | -               | 2.857          | -             | -              | -              | 25             | 290           | 329           | 334           | 340           | 345           | 2.326         | 2.238         | 2.030           |
| Plusvalenze da valutazione                    | (62)           | (800)          | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| <b>RISULTATO NETTO</b>                        | <b>(214)</b>   | <b>(1.071)</b> | <b>(570)</b>    | <b>3.691</b>   | <b>3.074</b>  | <b>1.617</b>   | <b>(133)</b>   | <b>25</b>      | <b>290</b>    | <b>329</b>    | <b>334</b>    | <b>340</b>    | <b>345</b>    | <b>2.326</b>  | <b>2.238</b>  | <b>2.030</b>    |
| <b>CASH FLOW (€/000)</b>                      | <b>24</b>      | <b>25</b>      | <b>26</b>       | <b>27</b>      | <b>28</b>     | <b>29</b>      | <b>30</b>      | <b>31</b>      | <b>32</b>     | <b>33</b>     | <b>34</b>     | <b>35</b>     | <b>36</b>     | <b>37</b>     | <b>38</b>     | <b>39</b>       |
| Ricavi da locazione                           | -              | -              | -               | 111            | 282           | 311            | 316            | 474            | 709           | 730           | 741           | 752           | 763           | 710           | 459           | 200             |
| Entrate da rogiti                             | -              | -              | -               | 7.001          | 9.029         | 4.634          | -              | 629            | -             | -             | -             | -             | -             | 10.387        | 10.594        | 10.806          |
| Entrate da acconti & Contributi               | -              | -              | -               | 2.857          | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| IVA a debito+rimborsi                         | 250            | 40             | 1.574           | 1.099          | 389           | 441            | 936            | 474            | 71            | 73            | 74            | 75            | 76            | 487           | 470           | 452             |
| <b>Totale entrate operative</b>               | <b>250</b>     | <b>40</b>      | <b>1.574</b>    | <b>11.067</b>  | <b>9.701</b>  | <b>5.386</b>   | <b>1.251</b>   | <b>1.576</b>   | <b>780</b>    | <b>803</b>    | <b>815</b>    | <b>827</b>    | <b>840</b>    | <b>11.584</b> | <b>11.523</b> | <b>11.458</b>   |
| Acquisto aree edificabili                     | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Costi di costruz./manutenz.straord.           | (1.662)        | -              | (14.752)        | (7.514)        | -             | (3.612)        | (7.224)        | (3.585)        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Costi operativi                               | (557)          | (213)          | (109)           | (162)          | (309)         | (164)          | (108)          | (151)          | (141)         | (119)         | (120)         | (122)         | (123)         | (220)         | (195)         | (168)           |
| Iva a Credito                                 | (229)          | 0              | (1.558)         | (812)          | (49)          | (423)          | (818)          | (423)          | (16)          | (11)          | (11)          | (11)          | (12)          | (34)          | (30)          | (27)            |
| Iva da versare                                | -              | -              | -               | (270)          | (323)         | (100)          | -              | (32)           | (36)          | (43)          | (44)          | (44)          | (45)          | (432)         | (418)         | (407)           |
| Variazione WC                                 | 599            | (49)           | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (528)           |
| <b>Totale uscite gestione immobili</b>        | <b>(1.849)</b> | <b>(262)</b>   | <b>(16.419)</b> | <b>(8.759)</b> | <b>(681)</b>  | <b>(4.299)</b> | <b>(8.150)</b> | <b>(4.191)</b> | <b>(193)</b>  | <b>(173)</b>  | <b>(175)</b>  | <b>(177)</b>  | <b>(179)</b>  | <b>(686)</b>  | <b>(643)</b>  | <b>(1.130)</b>  |
| <b>Totale uscite gestione del fondo</b>       | <b>(458)</b>   | <b>(487)</b>   | <b>(607)</b>    | <b>(493)</b>   | <b>(374)</b>  | <b>(444)</b>   | <b>(512)</b>   | <b>(458)</b>   | <b>(404)</b>  | <b>(412)</b>  | <b>(420)</b>  | <b>(428)</b>  | <b>(437)</b>  | <b>(446)</b>  | <b>(456)</b>  | <b>(357)</b>    |
| <b>OFCF</b>                                   | <b>(2.056)</b> | <b>(708)</b>   | <b>(15.452)</b> | <b>1.816</b>   | <b>8.645</b>  | <b>643</b>     | <b>(7.411)</b> | <b>(3.072)</b> | <b>183</b>    | <b>218</b>    | <b>220</b>    | <b>222</b>    | <b>224</b>    | <b>10.451</b> | <b>10.423</b> | <b>9.971</b>    |
| Interessi attivi                              | 841            | 388            | 130             | 62             | 185           | 216            | 154            | 102            | 108           | 111           | 114           | 118           | 121           | 202           | 308           | 194             |
| <b>OFCF al lordo delle operazioni sul NAV</b> | <b>(1.215)</b> | <b>(320)</b>   | <b>(15.321)</b> | <b>1.878</b>   | <b>8.831</b>  | <b>859</b>     | <b>(7.257)</b> | <b>(2.970)</b> | <b>290</b>    | <b>329</b>    | <b>334</b>    | <b>340</b>    | <b>345</b>    | <b>10.653</b> | <b>10.731</b> | <b>10.165</b>   |
| Versamenti in denaro                          | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| Rimborso quote                                | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (43.200)        |
| Proventi                                      | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | (601)           |
| <b>FCFE</b>                                   | <b>(1.215)</b> | <b>(320)</b>   | <b>(15.321)</b> | <b>1.878</b>   | <b>8.831</b>  | <b>859</b>     | <b>(7.257)</b> | <b>(2.970)</b> | <b>290</b>    | <b>329</b>    | <b>334</b>    | <b>340</b>    | <b>345</b>    | <b>10.653</b> | <b>10.731</b> | <b>(33.636)</b> |
| <b>FLUSSI QUOTISTI (€/000)</b>                | <b>24</b>      | <b>25</b>      | <b>26</b>       | <b>27</b>      | <b>28</b>     | <b>29</b>      | <b>30</b>      | <b>31</b>      | <b>32</b>     | <b>33</b>     | <b>34</b>     | <b>35</b>     | <b>36</b>     | <b>37</b>     | <b>38</b>     | <b>39</b>       |
| Quote classe B1 - FIA                         | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 42.700          |
| Quote classe B2 - Banca Cesena                | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 500             |
| Quote classe A - Comune Cesena                | -              | -              | -               | -              | -             | -              | -              | -              | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -               |
| <b>Totale</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>43.200</b>   |



## Appendice

---

**Per consolidare il proprio impegno in ambito di sostenibilità, dal 2019 la SGR ha intrapreso un percorso concreto, integrando i principi ESG all'interno della cultura e degli obiettivi aziendali.**

### SGR

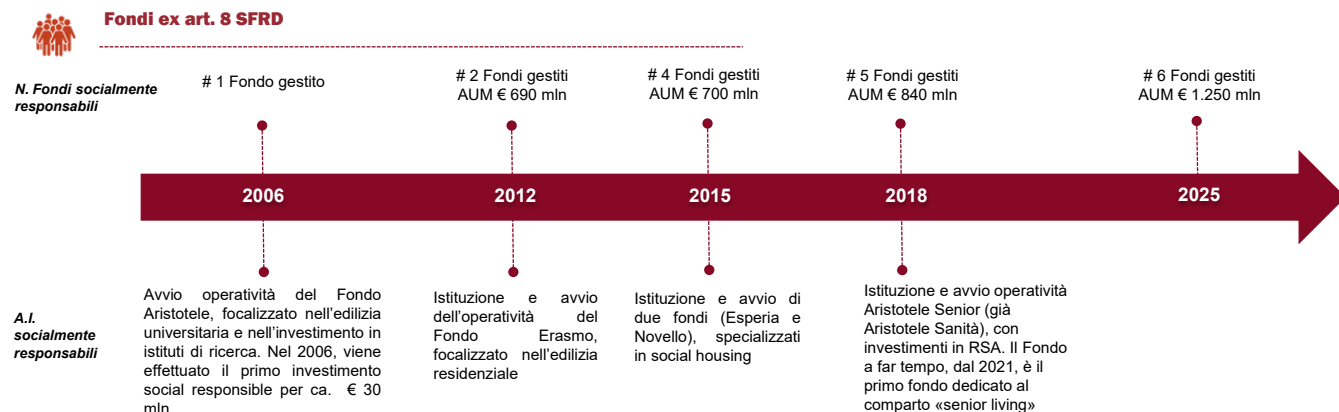
- » Dal 2021 - Redazione primo **Bilancio di Sostenibilità 2020**
- » 2021-2022 - Inclusione del **processo ESG** nell'organizzazione aziendale e istituzione della **Funzione ESG Management** (ottobre 2022)
- » 2022 - Predisposizione della **Policy di Sostenibilità** e **adeguamento processi, controlli e procedure interne**, tra cui:
  - Policy di remunerazione
  - Risk policy e modello di risk management
  - Regolamento Generale SGR
  - Processo di Investimento / Disinvestimento Immobiliare e relativi allegati con integrazione delle due diligence ESG nella fase acquisitiva
  - Gestione dei Conflitti d'interesse e relativi allegati
  - Commercializzazione FIA e Gestione Obblighi di disclosure di Sostenibilità e relativi allegati
  - Product governance
- » 2021-2022 - Adeguamento al Regolamento (UE) 2019/2088 (c.d. **«SFDR»**), con conseguente *disclosure* degli adempimenti richiesti sul sito della SGR e classificazione dei FIA gestiti

### FONDI GESTITI

- » Dal 2020 - **Partecipazione al GRESB - Global Real Estate Sustainability Benchmark** per parte dei fondi in gestione (6 FIA nel 2022) dal quale emerge il contributo della valutazione della SGR alle *green star* ottenute
- » Dal 2020 - Avvio, con diversi gradi di completamento, di diversi **sotto-progetti di sostenibilità**, tra cui:
  - Identificazione di una specifica clausola ESG da inserire nei nuovi contratti di locazione,
  - Individuazione di soggetti che effettuano DD ESG presenti sul mercato, al fine di integrare il processo pre-acquisitivo;
  - Ridefinizione di alcuni contratti di Property management dei FIA con l'integrazione delle specifiche attività ESG,
  - Interlocuzioni con gli Esperti indipendenti dei FIA gestiti al fine di sondare le modalità di apprezzamento delle caratteristiche di sostenibilità degli investimenti Immobiliari
  - Energy Audit sui singoli asset, al fine di individuare progetti migliorativi ad hoc
  - Attività di tenant engagement e redazione di Tenant Guide ESG
  - Sviluppo di attività a contenuto sociale (es. individuazione della morosità incolpevole come metrica di azione nei casi di insoluti, insituazione di orti di comunità, ecc.)
- » Dal 2020 - Avvio di un **dialogo propositivo con i sottoscrittori** sul tema della sostenibilità, che ha anche portato all'inclusione di tali tematiche nei Business Plan dei FIA o alla riformulazione in ottica ESG della strategia del Fondo.

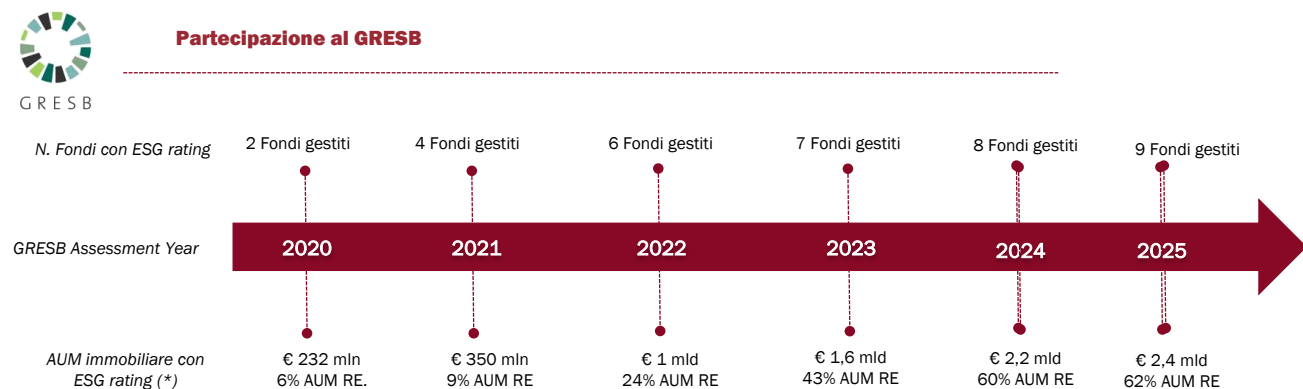
## Fondi ex art. 8 SFDR

Al 31/12/2024, la SGR gestisce n. 6 FIA ex art. 8 – di cui 5 promuovono solo caratteristiche sociali – per un totale AUM di € 1,25 mld (20,6% del totale) e un attivo immobiliare di € 798,0 mln (20,6% del totale).



## GRESB Assessment

Nel periodo di riferimento, è stato ampliato ulteriormente il perimetro dei fondi che partecipano al rating GRESB, ascesi a 9 nell'assessment 2025; ad oggi, il 49,7% dell'AUM e il 62,6% dell'attivo immobiliare partecipa alla valutazione GRESB.



**Note:**

(\*) Dati riferiti all'esercizio precedente rispetto a quello ottenimento del rating GRESB