

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2023**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/23		Situazione al 31/12/22	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	3.200.000	9,88	6.700.000	17,27
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	3.200.000	9,88	6.700.000	17,27
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	25.300.000	78,14	18.000.000	46,38
D1. A vista				
D2. Altri	25.300.000	78,14	18.000.000	46,38
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Altri beni				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	2.367.827	7,31	12.510.121	32,24
F1. Liquidità disponibile	2.367.827	7,31	12.510.121	32,24
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	1.509.022	4,67	1.596.049	4,11
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	70.439	0,22	6.795	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.438.583	4,45	1.589.254	4,09
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>32.376.849</b>	<b>100,00</b>	<b>38.806.170</b>	<b>100,00</b>

COMUNE DI CESENA  
 N.0114122 - 16/08/2023  
  
 E - 4.3 - 135P



PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/23	Situazione al 31/12/22
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	2.539.481	1.743.595
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	185.832	180.626
M2. Debiti di imposta	218	2.075
M3. Ratei e risconti passivi	131	291
M4. Altre	2.353.300	1.560.603
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>2.539.481</b>	<b>1.743.595</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>29.837.368</b>	<b>37.082.575</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>2353,316</b>	<b>2353,316</b>
<b>Proventi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE DI CLASSE A</b>	<b>5.331.261</b>	<b>6.829.421</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE DI CLASSE B1</b>	<b>23.869.894</b>	<b>29.650.060</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE DI CLASSE B2</b>	<b>636.212</b>	<b>583.094</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote di classe A</b>	<b>407,000</b>	<b>407,000</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote di classe B1</b>	<b>1.928,672</b>	<b>1.928,672</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote di classe B2</b>	<b>17,644</b>	<b>17,644</b>
<b>Valore unitario delle quote di classe A</b>	<b>13.098,922</b>	<b>16.779,904</b>
<b>Valore unitario delle quote di classe B1</b>	<b>12.376,337</b>	<b>15.373,303</b>
<b>Valore unitario delle quote di classe B2</b>	<b>36.058,290</b>	<b>33.047,732</b>
<b>Proventi distribuiti per quota di classe A</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota di classe B1</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Proventi distribuiti per quota di classe B2</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota di classe A</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota di classe B1</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota di classe B2</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

## CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente Relazione è stata redatta in ottemperanza alle disposizioni del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, integrate, ove necessario dai principi contabili italiani.

La Relazione semestrale del Fondo si compone di una Situazione Patrimoniale e della Nota Illustrativa.

La Relazione è redatta in unità di Euro, senza cifre decimali, se non diversamente specificato.

La Relazione semestrale, avendo riguardo a quanto indicato nei paragrafi "Illustrazione dell'attività di gestione e delle direttrici seguite nell'attuazione della politica di investimento" e "Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro" è stata redatta nel presupposto della continuità gestionale del Fondo, prendendo a riferimento un arco temporale di 12 mesi.

I criteri di valutazione adottati vengono qui di seguito riportati:

Immobili	<p>Gli immobili sono iscritti al valore indicato dalla relazione di stima redatta dall'Esperto indipendente, ai sensi del D.M. del 5 marzo 2015, n. 30, che ha modificato il precedente D.M. del 24 maggio 1999 n.228 nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Par. 2.5 (criteri di valutazione beni immobili) e 4 ("esperti indipendenti") del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.</p> <p>La valutazione formulata dall'Esperto Indipendente è stata effettuata per mezzo di un DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>) di trasformazione, metodo finanziario-reddituale che considera i flussi di cassa netti generabili lungo il periodo di sviluppo dell'iniziativa.</p> <p>L'Esperto indipendente che ha valutato gli immobili è Business Value s.r.l..</p>
Depositi bancari	<p>I Depositi bancari sono esposti al valore nominale.</p>
Posizione netta di liquidità	<p>La posizione netta di liquidità è esposta al valore nominale.</p>
Altre attività	<p>I crediti verso i locatori sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato rettificando, se necessario, il valore nominale con un fondo svalutazione ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi. Il credito IVA è iscritto al valore nominale in modo da riflettere la posizione fiscale del Fondo.</p> <p>I ratei e i risconti attivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.</p> <p>Le altre attività e i crediti sono stati valutati in base al presunto valore di realizzo.</p>
Finanziamenti ricevuti	<p>I debiti per finanziamento sono esposti in base al loro valore nominale.</p>
Altre passività	<p>I debiti d'imposta e il debito IVA sono iscritti al valore nominale in modo da riflettere la posizione fiscale del Fondo.</p> <p>I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.</p> <p>Le altre passività e i debiti sono stati valutati in base al loro valore nominale.</p>
Costi e ricavi	<p>I costi ed i ricavi sono stati rilevati nella Relazione secondo i principi della competenza economica e della prudenza, e comunque sempre nel rispetto dell'inerenza degli stessi all'attività del Fondo, così come stabilito dal Regolamento in materia di "Regime delle spese".</p>
Nuove emissioni/rimborsi quote	<p>In sede di emissioni di quote successive alla prima o di rimborso quote, il valore di riferimento delle sottoscrizioni è costituito dal valore unitario della quota, al netto dei Proventi Distribuiti e dei rimborsi parziali pro-quota di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione nel periodo di riferimento, risultante dall'ultima Relazione di gestione, annuale o infrannuale approvata.</p>



## ALTRE INFORMAZIONI

### GESTIONE DEI RISCHI ESISTENTI

Al fine di implementare un sistema di *risk management* adeguato alla struttura organizzativa di Fabrica Immobiliare SGR e all'attività dalla stessa svolta, nonché conforme alla normativa vigente (in particolare, alla Direttiva 2011/61/UE, al Regolamento Delegato (UE) 231/2013 e alla normativa secondaria emanata dalla Banca d'Italia e dalla Consob), la Società ha elaborato un'apposita procedura di gestione dei rischi e si è dotata di un'apposita infrastruttura informatica che consente di misurare e monitorare nel continuo tutti i rischi cui è esposto il Comparto.

Alla funzione di Risk Management è affidato il compito di provvedere all'individuazione, alla misurazione, al monitoraggio, alla gestione ed al controllo dei rischi, sia finanziari che operativi, inerenti ai patrimoni gestiti. I rischi finanziari includono i rischi di natura immobiliare e mobiliare. Le principali tipologie di rischio oggetto di analisi sono: rischio mercato, rischio di credito, rischio di controparte, rischio di liquidità, rischi di sostenibilità e rischio operativo.

Più in particolare, al Risk Manager spetta il compito di:

- accertare ex ante, in collaborazione con le strutture competenti, che i rischi presenti nelle operazioni di investimento/disinvestimento immobiliare, siano individuati ed esaminati nel dettaglio, nonché che tali operazioni siano coerenti con le politiche d'investimento, con gli obiettivi di *asset allocation*, con il profilo di rischio del Fondo e con i limiti d'investimento normativi e regolamentari del Fondo;
- verificare ex post il permanere delle condizioni verificate ex ante, nonché la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati ottenuti con il profilo di rischio-rendimento definito dall'organo amministrativo;
- più in generale, monitorare i rischi relativi a tutti i processi aziendali ed al rispetto dei limiti operativi;
- individuare ed implementare, ove necessario, le adeguate azioni di mitigazione dei rischi, al fine di ottimizzare gli obiettivi di rischio/rendimento del Fondo;
- monitorare l'evoluzione nel tempo dei rischi rilevanti e verificare l'efficacia delle azioni di mitigazioni eventualmente adottate.

La funzione di Risk Management aggiorna periodicamente la mappa dei rischi aziendali, all'interno della quale viene fornita: (i) l'identificazione ed il censimento dei rischi cui sono esposti i fondi in gestione e la SGR, in linea con il decalogo dei rischi proposto dal Regolamento Delegato (UE) 231/2013, che elenca le seguenti categorie di rischio: rischio di mercato, rischio di credito, rischio di liquidità, rischio di controparte, rischi di sostenibilità e rischio operativo; (ii) una distinzione, per ogni tipologia di rischio identificata (ove applicabile), tra rischio immobiliare e rischio mobiliare; (iii) l'identificazione, ove necessario, di opportune sotto-categorie di rischio; (iv) la definizione delle metodologie di valutazione dei rischi giudicati rilevanti nell'attuale contesto.

La funzione di Risk Management ha provveduto altresì a formalizzare il modello di gestione dei rischi operativi, il quale include la matrice dei rischi operativi, con l'evidenza della mappa e della quantificazione dei rischi.

Le principali tipologie di rischio afferenti il Fondo Novello sono:

**Rischio di mercato:** Tale rischio si sostanzia nell'eventualità di subire perdite a seguito (i) dell'oscillazione di variabili macroeconomiche e/o (ii) di variazioni sfavorevoli di variabili specifiche del portafoglio del Fondo.

In ragione dell'elevata concentrazione per distribuzione geografica (100% Nord - Est Italia), per destinazione d'uso (100% social housing) e per operazione immobiliare (100% Cesena), il Fondo Novello è esposto al rischio di mercato. Variazioni di variabili idiosincratice e/o specifiche del portafoglio potrebbero impattare negativamente sulla redditività del Fondo, soprattutto in ragione del basso livello di diversificazione dello stesso.

La scarsa diversificazione è strettamente legata all'oggetto ed allo scopo del Fondo, ovvero incrementare la dotazione di alloggi sociali (social housing) in Italia. Pertanto, l'esposizione al rischio mercato qui delineata è coerente con le caratteristiche stesse del Fondo Novello, il cui patrimonio è investito in beni al fine di contribuire 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.

Al fine di misurare e monitorare l'esposizione del Fondo al rischio di mercato la funzione di Risk Management verifica il livello di concentrazione del portafoglio per destinazione d'uso, per distribuzione geografica, per immobile e per singolo conduttore. Il rischio mercato del portafoglio immobiliare viene altresì misurato stimando l'effetto sul valore degli investimenti immobiliari e sui canoni percepiti, di variazioni inattese di alcune variabili chiave (es. inflazione).

Al fine di mitigare il rischio mercato la SGR stipula, o verifica, la presenza di apposite coperture assicurative sugli immobili dei fondi in gestione.

**Rischio di sviluppo:** Tale rischio si sostanzia nell'eventualità di subire perdite a seguito (i) di *ritardi* nelle tempistiche previste per la costruzione/riqualifica degli immobili a sviluppo (ii) di un aumento delle spese da sostenere per i lavori di costruzione/riqualifica degli immobili in portafoglio.

I rischi connessi allo sviluppo possono avere un impatto diretto sul rischio di liquidità, ovvero sul rischio di non riuscire a far fronte agli impegni di pagamento del Fondo. Trattandosi di un Fondo a sviluppo, il Fondo Novello è fisiologicamente esposto a questa tipologia di rischio.

La SGR gestisce tale rischio ponendo in essere attente attività di monitoraggio delle controparti (sviluppatori, conduttori, banche che forniscono fidejussioni, ecc.) e, ove opportuno, implementando le strategie di mitigazione dei rischi necessarie caso per caso. Nello specifico, nel caso di assegnazioni di appalti per nuovi sviluppi immobiliari viene effettuata una preventiva verifica e selezione dei soggetti con idonei requisiti. Si segnala inoltre, che la scelta dell'appaltatore viene determinata attraverso la realizzazione di una procedura competitiva tra le imprese ritenute idonee. Inoltre, l'impresa appaltatrice (ivi incluso il *general contractor*) dovrà fornire idonee garanzie bancarie o assicurative o altra idonea garanzia equipollente a parziale copertura delle spese che l'impresa stessa dovrà sostenere, in esecuzione del contratto di appalto, dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge. La struttura dei contratti di appalto inoltre: (i) non prevede un'anticipazione da parte del Fondo se non appositamente garantita; i pagamenti vengono erogati soltanto al raggiungimento di ogni fase di avanzamento lavori; l'avanzamento viene preliminarmente certificato al Fondo sia dal Direttore Lavori, sia dal Project Monitor, entrambi soggetti terzi rispetto all'impresa di costruzioni; (ii) prevede che l'impresa costruttrice provveda a gestire e rispettare le prescrizioni normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e che assuma le più ampie responsabilità sulla buona esecuzione dei lavori e sulla qualità dei materiali.

**Rispetto dei limiti normativi e regolamentari:** La Funzione Risk Management monitora nel continuo il rispetto dei limiti normativi e regolamentari cui è sottoposto il Fondo e segnala, ove necessario, gli eventuali sforamenti alle Autorità di Vigilanza.

Alla data, il Fondo evidenzia un mancato raggiungimento del limite minimo di investimento tipico previsto dal Regolamento di Gestione del Fondo. In particolare, la percentuale di investimenti immobiliari rispetto al totale attivo, alla data di riferimento, è inferiore al minimo previsto dal Regolamento del Fondo (67%). A tal riguardo, si rappresenta come sia ipotizzabile che, con l'ulteriore progredire dei lavori relativi al progetto immobiliare in portafoglio, il FIA rientrerà nel limite regolamentare qui indicato.

**Profilo di Rischio:** La Funzione *Risk Management* verifica il rispetto del profilo di rischio del Fondo, sulla base delle *best practice* internazionali ed utilizzando le informazioni in ogni momento disponibili. Il profilo di rischio del Fondo è *Value Added*, in quanto il portafoglio immobiliare è composto interamente da operazioni a sviluppo senza il ricorso a indebitamento bancario.

**Rischi di sostenibilità:** i rischi di sostenibilità sono definiti come eventi o condizioni di tipo ambientale, sociale o di governance che, qualora si verificassero, potrebbe provocare un significativo impatto negativo, effettivo o potenziale, sul valore dell'investimento. La Funzione di Risk Management ha di recente integrato i rischi di sostenibilità nella Risk policy della SGR in conformità alle modifiche introdotte sul tema dalla Direttiva 2011/61/UE (c.d. AIMFD) e dal Regolamento Delegato (UE) 231/2013; i predetti rischi di sostenibilità, inoltre, vengono tenuti in considerazione anche nel processo di investimento. In merito alla classificazione del Fondo ai fini del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR), si segnala che il FIA è stato classificato come ex. art. 8, ossia tra i prodotti finanziari che promuovono caratteristiche sociali, ma non effettua alcun investimento sostenibile.

In via generale, la funzione di Risk Management definisce e monitora nel continuo l'eventuale insorgere di nuovi rischi considerando tutti gli elementi rilevanti nel contesto di riferimento e del business e si occupa della verifica dei limiti di carattere qualitativo e quantitativo connessi al profilo di rischio dei singoli FIA gestiti.

#### **Impatti derivanti da fattori macroeconomici**

La guerra Russia-Ucraina, iniziata a febbraio 2022, continua a rappresentare, anche per i prossimi trimestri del 2023, un fattore di forte instabilità per il quadro macroeconomico globale e nazionale, soprattutto in relazione alle tensioni che il conflitto ha generato sui prezzi delle materie prime energetiche e alimentari e, conseguentemente, sulla dinamica inflattiva e sulle scelte di politica monetaria, decisamente più restrittive, che hanno portato ad un repentino aumento dei tassi di interesse. Permane un elevato tasso di incertezza sulle prospettive dell'economia



globale e di quella italiana in considerazione dell'intensità e alla durata del conflitto, della dinamica dei prezzi al consumo e della risposta di famiglia e imprese ad un'inflazione ancora robusta, a cui si aggiungono la normalizzazione delle abitudini di vita sociale ed economica post-Covid e l'implementazione del PNRR.

La SGR, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, monitora gli impatti correnti e potenziali che tali fattori di instabilità possono avere anche solo indirettamente sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici del Fondo, anche ai fini della verifica del presupposto della sostenibilità economica dello stesso.

Alla luce degli eventi occorsi nel periodo, e dato l'andamento economico-finanziario del Fondo, non si ravvedono conseguenti rilevanti criticità per la continuità del Fondo nei prossimi 12 mesi.

#### **Operatività posta in essere per la copertura dei rischi di portafoglio**

Il Fondo si trova nella fase di sviluppo immobiliare dei propri attivi patrimoniali e, conseguentemente, può essere esposto al mancato raggiungimento del limite minimo di investimento tipico previsto dal Regolamento e derivante dalla liquidità richiamata e propedeutica agli sviluppi in corso. Con l'ulteriore progressivo progredire dei lavori relativi al progetto immobiliare in portafoglio, il FIA rientrerà nel limite regolamentare qui indicato.

#### **Livello di leva finanziaria utilizzata dal fondo**

Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13, si evidenzia che al 30 giugno 2023 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 0,16. Lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,09.

#### **Presidi atti ad evitare conflitti di interesse**

La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse, adottando, oltre alle cautele imposte dalla normativa vigente, procedure e Policy interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio di conflitti di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti con i soci della Società di Gestione stessa e/o con i gruppi cui i soci appartengono, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo dei soci. Al riguardo, si segnala che la SGR aderisce in forma autonoma e volontaria al Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti di interessi adottato da Assogestioni, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno 2011.

#### **Linee Guida Assogestioni in materia di rapporti tra le SGR e gli Esperti Indipendenti**

La Società aderisce, in forma autonoma e volontaria, alle Linee Guida elaborate da Assogestioni, concernenti il rapporto tra le società di gestione del risparmio istitutrici di fondi comuni di investimento immobiliare e gli esperti indipendenti nell'attività di valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, avendo adeguato ai principi ivi sanciti le proprie norme interne rilevanti in materia.

Lo scopo delle Linee guida è quello di garantire la tracciabilità e l'efficacia dei processi informativi e decisionali nonché l'uniformità e la condivisione dei principi di selezione e di conferimento dell'incarico agli esperti indipendenti - sia per meglio definire i ruoli, le funzioni e lo scambio di dati e informazioni tra gli esperti indipendenti da un lato e gli esponenti aziendali e i soggetti preposti alle funzioni di gestione del rischio e controllo di conformità alle norme dall'altro, sia per rafforzare l'indipendenza e la professionalità degli esperti stessi.

#### **Trasparenza degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente**

In conformità con quanto stabilito nelle Linee Applicative (cfr. § 4), si rappresenta che la SGR non ha assegnato all'Esperto Indipendente del Fondo, Business Value s.r.l., ulteriori incarichi.

Inoltre, in conformità con quanto stabilito nelle Linee Guida Assogestioni (cfr. § 4.4) è stato richiesto all'Esperto Indipendente del Fondo di comunicare gli "incarichi rilevanti" - intendendosi per tali verifiche e incarichi di consulenza non direttamente correlata alla valutazione degli immobili, amministrazione immobiliare, manutenzione immobiliare ordinaria/straordinaria, progettazione, sviluppo e ristrutturazione immobiliare, intermediazione immobiliare - in essere alla data del 30 giugno 2023, con la società Azufin S.p.A., la società Fincal S.p.A. ed i rispettivi Gruppi di appartenenza. Dalla dichiarazione fornita dall'Esperto Indipendente emerge l'assenza di incarichi rilevanti della tipologia sopra descritta.

#### **Comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob del 29 luglio 2010 "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento" e normativa AIFMD in tema di valutazioni**

Alla luce della comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob del 29 luglio 2010 "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento" (di seguito le Linee Applicative) e successivamente delle novità introdotte dalla Direttiva AIFM, la SGR, a partire dall'esercizio 2015, e quindi tuttora in vigore ha:



- adottato un'apposita procedura operativa e di controllo in tema di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;
- deciso di ricollocare l'esistente Funzione di Valutazione in staff all'Amministratore Delegato, al fine di garantire alla Funzione una posizione organizzativa gerarchicamente pari-ordinata e funzionalmente distinta rispetto alla Funzione di gestione.

Le norme interne definite dalla SGR in tema di valutazione dei beni immobili dei FIA gestiti, disciplinano, tra le altre:

- le attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento da parte dell'Esperto Indipendente delle attività ad esso rimesse;
- le modalità di verifica dell'adeguatezza del processo valutativo inerente alle valutazioni periodiche nonché ai giudizi di congruità redatti dagli esperti indipendenti. Ciò al fine di fornire al Consiglio di Amministrazione della SGR gli elementi utili per sottoporre ad analisi critica le relazioni di stima ovvero i giudizi di congruità.

L'iter operativo e di controllo definito nelle norme interne della SGR prevede che siano svolte le seguenti attività rilevanti:

- predisposizione e trasmissione dei dati inerenti il patrimonio immobiliare all'esperto indipendente da parte del Team di Gestione del Fondo, responsabile della correttezza dei dati trasmessi che vengono altresì condivisi con il Responsabile della Funzione Valutazioni e Mercato (di seguito, "VM");
- analisi della relazione di stima da parte di VM, volta ad accertare l'adeguatezza del processo valutativo dell'esperto indipendente, la coerenza dei criteri di valutazione dal medesimo utilizzati rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- accertamento dell'adeguatezza delle procedure adottate, esame ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle relazioni sulle valutazioni redatte da VM.

Con riferimento al periodo, VM ha svolto una analisi di congruità sui valori espressi nelle perizie degli Esperti Indipendenti al 30 giugno 2023, verificando fra l'altro, per ogni Fondo gestito dalla SGR:

- l'adeguatezza della metodologia valutativa adottata dall'Esperto indipendente nella determinazione del valore dei singoli cespiti;
- la correttezza della determinazione del valore sulla base della metodologia adottata, verificando la congruità di tutti gli assunti valutativi di natura soggettiva imputati dall'Esperto indipendente.

#### Consulenti attività d'investimento

Nell'attività di ideazione del comparto 1 A, la cui costruzione costituisce la parte preponderante degli investimenti che il Fondo dovrà effettuare, si è ricorsi alla consulenza della Fondazione Housing Sociale (sede in Via Bernardino Zenale, 8, 20123 Milano) che ha fornito un supporto alla progettazione in qualità di Advisor Tecnico Sociale.

#### INFORMATIVA PERIODICA SULLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E SOCIALI PROMOSSE DAL FONDO, AI SENSI DELL'ART. 11 DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088

Il Fondo Novello rientra tra i prodotti di cui all'art. 8, par. 1 del Regolamento (UE) 2019/2088, ossia tra i prodotti finanziari che promuovono caratteristiche sociali, senza avere come obiettivo un investimento sostenibile. Per l'informativa annuale sulla misura in cui le caratteristiche sociali promosse sono state conseguite si rimanda all'Allegato C alla Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2022, redatto secondo il modello dell'Allegato IV al Regolamento (UE) n. 2022/1288.

ALLEGATO A - PROSPETTO DEI BENI IMMOBILI CONFERITI, ACQUISTATI E CEDUTI DAL FONDO

ALLEGATO B - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO (TAV. C ALL. IV 6.2.)



**Allegato A: Prospetto dei beni conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**

N.	Data	Operazione	Oggetto	Prezzo di acquisto/ valore di apporto	Controparte
1	18/12/2015	apporto	Cesena - Via Cavalcavia/Via Ravennate	10.130.000	COMUNE DI CESENA
2	12/02/2016	acquisto	Cesena - Via Cavalcavia (piccola area urbana)	4.600	UNICA RETI SPA
3	19/02/2016	apporto	Cesena - Via Cavalcavia/Via Ravennate (Fabbricato)	45.000	COMUNE DI CESENA

**Allegato B: Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo (tav.C all.IV 6.2)**

N.	Descrizione/Ubicazione	Destinazione Uso Prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda commerciale	Redditività dei beni locali				Costo Storico	Ipoteca	Ulteriori Informazioni
					Canone per m2	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
1	CESENA, VIA CAVALCAVIA - VIA RAVENNATE	ALTRO		39.642					22.492.240		
<b>TOTALE</b>				<b>39.642</b>					<b>22.492.240</b>		



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SULLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SULLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

### FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO "NOVELLO"

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata della relazione semestrale del Fondo comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato "Novello" (il "Fondo") al 30 giugno 2023. Gli Amministratori della Società di Gestione del Fondo, Factor Immobiliar SGR SpA, sono responsabili per la redazione della relazione semestrale in conformità al provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2012 e successive modifiche. Il nostro incarico di revisione contabile limitata aveva...

#### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità al International Standard on Review Engagements 2400, "Review of financial statements prepared by the independent auditor of the entity". La revisione contabile limitata della relazione semestrale consisteva nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società di Gestione del Fondo responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitate. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sulla relazione semestrale.

#### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la relazione semestrale del Fondo comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato "Novello" al 30 giugno 2023, non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2012 e successive modifiche.

Factor Immobiliar SGR SpA

Factor Immobiliar SGR SpA è una società a partecipazione paritetica tra la Banca d'Italia e la Banca di Sicilia, iscritta al Registro Imprese di Roma, n. 0123456789, con sede in Roma, via ...



## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SULLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

Al Consiglio di Amministrazione di  
Fabrica Immobiliare SGR SpA

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegata relazione semestrale, costituita dalla situazione patrimoniale e dalla relativa nota illustrativa del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "Novello" (il "Fondo") al 30 giugno 2023. Gli Amministratori della Società di Gestione del Fondo, Fabrica Immobiliare SGR SpA, sono responsabili per la redazione della relazione semestrale in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sulla relazione semestrale sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'*International Standard on Review Engagements* 2410, "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*". La revisione contabile limitata della relazione semestrale consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della Società di Gestione del Fondo responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sulla relazione semestrale.

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la relazione semestrale del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "Novello" al 30 giugno 2023, non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

---

### *PricewaterhouseCoopers SpA*

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzini 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311



### **Limitazione alla distribuzione ed all'utilizzo**

La relazione semestrale del Fondo è stata redatta in applicazione alle disposizioni previste dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e dal Regolamento del Fondo. Di conseguenza, la relazione semestrale del Fondo può non essere adatta per altri scopi. La nostra relazione viene emessa solo per Vostra informazione e non potrà essere utilizzata per altri fini né divulgata a terzi, in tutto o in parte, ad eccezione dei partecipanti al Fondo che ne facciano richiesta, senza il nostro preventivo consenso scritto.

Roma, 4 agosto 2023

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio De Dominicis', written in a cursive style.

Fabrizio De Dominicis  
(Revisore legale)