

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2022**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/22		Situazione al 31/12/21	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
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.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso org. di comp. e garanzie				
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	6.700.000	17,27	7.600.000	17,27
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.700.000	17,27	7.600.000	17,27
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	18.000.000	46,38		
D1. A vista				
D2. Altri	18.000.000	46,38		
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	12.510.121	32,24	34.656.257	78,73
F1. Liquidità disponibile	12.510.121	32,24	34.656.257	78,73
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.596.049	4,11	1.760.268	4,00
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Reti e risconti attivi	6.795	0,02	6.714	0,02
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.589.254	4,09	1.753.554	3,98
TOTALE ATTIVITA'	38.806.170	100,00	44.016.525	100,00

COMUNE DI CESENA

N.0042690 - 27/03/2023



E - 4.5 - 135P

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.743.595	1.110.295
M2. Debiti di imposta	180.626	138.095
M3. Ratei e risconti passivi	2.075	
M4. Altre	291	129
	1.560.603	972.071
TOTALE PASSIVITA'	1.743.595	1.110.295
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	37.062.575	42.906.230
Numero delle quote in circolazione	2353,316	2353,316
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE DI CLASSE A	6.829.421	8.054.036
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE DI CLASSE B1	29.650.060	34.324.984
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE DI CLASSE B2	583.094	527.210
Numero delle quote in circolazione quote di classe A	407,000	407,000
Numero delle quote in circolazione quote di classe B1	1.928,672	1.928,672
Numero delle quote in circolazione quote di classe B2	17,644	17,644
Valore unitario delle quote di classe A	16.779,904	19.788,786
Valore unitario delle quote di classe B1	15.373,303	17.797,212
Valore unitario delle quote di classe B2	33.047,732	29.880,409
Proventi distribuiti per quota di classe A	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota di classe B1	0,000	0,000
Proventi distribuiti per quota di classe B2	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti per quota di classe A	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti per quota di classe B1	0,000	0,000
Rimborsi distribuiti per quota di classe B2	0,000	0,000

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI				
A1.1	dividendi e altri proventi				
A1.2	utili/perdite da realizzo				
A1.3	plus/minusvalenze				
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2	utili/perdite da realizzo				
A2.3	plus/minusvalenze				
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2	utili/perdite da realizzo				
A3.3	plus/minusvalenze				
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1	di copertura				
A4.2	non di copertura				
	Risultato gestione strumenti finanziari				
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI				
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(5.224.293)		(145.406)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(159.864)		(755.107)	
B5.	AMMORTAMENTI				
C.	CREDITI				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	incrementi/decrementi di valore				
	Risultato gestione crediti				
D.	DEPOSITI BANCARI				
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	24.596			
E.	ALTRI BENI				
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzo				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
	Risultato Gestione Investimenti		(5.359.561)		(900.513)



		Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1	Risultati realizzati				
F1.2	Risultati non realizzati				
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1	Risultati realizzati				
F2.2	Risultati non realizzati				
F3.	LIQUIDITA'				
F3.1	Risultati realizzati				
F3.2	Risultati non realizzati				
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica			(5.359.561)		(900.513)
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1	su finanziamenti ipotecari				
H1.2	su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica			(5.359.561)		(900.513)
L.	ONERI DI GESTIONE				
L1.	Provvigione di gestione SGR	(347.196)		(276.182)	
	a) provvigioni di gestione SGR quote di classe A	(60.047)		(60.047)	
	b) provvigioni di gestione SGR quote di classe B1	(284.546)		(284.546)	
	c) provvigioni di gestione SGR quote di classe B2	(2.603)		(2.603)	
L2.	Costi per il calcolo del valore della quota				
L3.	Commissioni banca depositaria				
L4.	Oneri per esperti indipendenti	(2.600)		(2.300)	
L5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
L6.	Altri oneri di gestione	(75.615)		(38.873)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	3.055		1.838	
L2.	Altri ricavi	2			
L3.	Altri oneri	(61.740)		(40.152)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(5.843.655)		(1.256.152)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
M3.	Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			(5.843.655)		(1.256.152)
Utile/perdita dell'esercizio quote classe A			(1.010.645)		(217.248)
Utile/perdita dell'esercizio quote classe B1			(4.789.197)		(1.029.486)
Utile/perdita dell'esercizio quote classe B2			(43.813)		(9.418)

NOTA INTEGRATIVA

Parte A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Valore della quota

Il Fondo ha iniziato la propria attività il 18 dicembre 2015; il valore nominale delle quote all'avvio dell'operatività era pari ad Euro 25.000,00. Alla data della presente Relazione di Gestione, il valore delle quote di classe A, di classe B1 e di classe B2 si è movimentato come di seguito indicato:

	Valore quota classe A	Valore quota classe B1	Valore quota classe B2
18/12/2015	25.000,000	25.000,000	25.000,000
31/12/2015	23.803,428	25.006,849	25.005,137
30/06/2016	23.453,773	25.317,726	25.315,993
31/12/2016	22.966,010	25.607,013	25.605,260
30/06/2017	22.335,048	26.140,603	26.143,374
31/12/2017	21.732,852	26.472,300	26.467,315
30/06/2018	19.122,676	27.004,321	26.999,236
31/12/2018	10.538,144	27.444,310	27.438,540
30/06/2019	3.986,037	24.089,338	27.979,004
31/12/2019	5.667,488	23.540,062	28.261,696
30/06/2020	5.490,195	23.186,974	28.570,448
31/12/2020	12.346,760	20.199,850	28.654,331
30/06/2021	12.084,410	19.820,087	29.262,584
31/12/2021	19.788,786	17.797,212	29.880,409
30/06/2022	19.580,821	17.702,796	32.097,453
31/12/2022	16.779,904	15.373,303	33.047,732

Il valore delle diverse classi di quote viene determinato secondo quanto stabilito dal Regolamento di gestione del Fondo. Per maggiori dettagli si rinvia al § 1 della Relazione degli Amministratori.

Principali eventi che hanno influito sul valore della quota

Si riporta di seguito la segmentazione della composizione del risultato dell'esercizio. Si fa presente che la variazione del valore unitario della quota al 31 dicembre 2022, è da ricondurre ai costi sostenuti nel corso dell'esercizio, nonché alla minusvalenza da valutazione dell'Esperto Indipendente.

Composizione del risultato di esercizio	Anno in corso	
Plusvalenza/Minusvalenze da valutazione	Euro	(5.224.293)
Altri costi/ricavi	Euro	(619.362)
Totale	Euro	(5.843.655)

Distribuzione dei Proventi

La modalità di distribuzione dei proventi del Fondo ai titolari delle quote è disciplinata dal Regolamento del Fondo all'art 11. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato nella Relazione degli Amministratori.

Alla data del 31 dicembre 2022 non si evidenziano, ai sensi del regolamento di gestione, proventi distribuibili.

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 alle norme dettate dagli artt. 5 e 13 del Regolamento Congiunto Banca d'Italia-Consob del 29 ottobre 2007, aggiornato con atto Banca d'Italia-Consob del 19 gennaio 2015 e successive modifiche alla direttiva Europea 2011/61/UE sugli Alternative Investment Fund Managers ed al Regolamento Delegato n.231/2013, 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 Fondo.

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 ha provveduto alla redazione della 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 UE 231 del 2013 che elenca le seguenti categorie di rischio: rischio di mercato, rischio di credito, rischio di liquidità, rischio di controparte, 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 sfavorevolmente 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 progressivo progredire dei lavori relativi al progetto immobiliare in portafoglio, il FIA rientrerà nel limite regolamentare qui indicato.

Profilo di Rischio: Il *Risk Manager* 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) 2013/231; 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.

Parte B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Sezione I - 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 di gestione del Fondo si compone di una Situazione Patrimoniale, di una Situazione Reddittuale e dalla Nota Illustrativa.

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

La Relazione di gestione, 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

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.

La valutazione formulata dall'Esperto Indipendente è stata effettuata per mezzo di un DCF (*Discounted Cash Flow*) di trasformazione, metodo finanziario-reddittuale che considera i flussi di cassa netti generabili lungo il periodo di sviluppo dell'iniziativa.

L'esperto indipendente che ha valutato gli immobili è Business Value s.r.l..

Depositi bancari

I Depositi bancari sono esposti al valore nominale.

Posizione netta di liquidità

La posizione netta di liquidità è esposta al valore nominale.

Altre attività

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.

I ratei e i risconti attivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.

Le altre attività e i crediti sono stati valutati in base al presunto valore di realizzo.

Finanziamenti ricevuti

I debiti per finanziamento sono esposti in base al loro valore nominale.

Altre passività

I debiti d'imposta e il debito IVA sono iscritti al valore nominale in modo da riflettere la posizione fiscale del Fondo.

I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati per garantire il rispetto del principio della competenza economica.

Le altre passività e i debiti sono stati valutati in base al loro valore nominale.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono stati rilevati ed esposti 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".

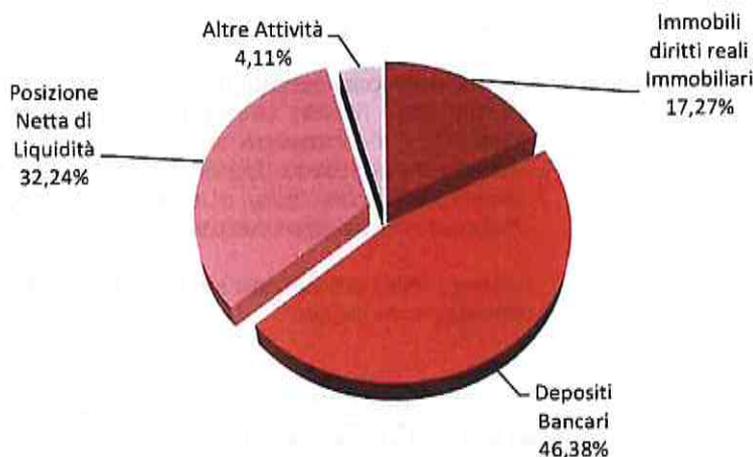
Nuove emissioni/rimborsi quote

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. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato al § 1 della Relazione degli Amministratori.

Sezione II - LE ATTIVITÀ

Le attività del Fondo sono ripartite secondo il grafico di seguito riportato:



Il portafoglio immobiliare del Fondo Novello è rappresentato da immobili ubicati nella provincia di Cesena.

II.1 Strumenti finanziari non quotati Tale voce non risulta essere movimentata.

II.2 Strumenti finanziari quotati Tale voce non risulta essere movimentata.

II.3 Strumenti finanziari derivati Tale voce non risulta essere movimentata.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari Il totale della voce B - IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI risulta essere pari ad Euro 6.700.000
Per maggior chiarezza si rimanda all'Allegato B del presente documento sezione - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO - alla data del 31 dicembre 2022.

II.5 Crediti Tale voce non risulta essere movimentata.

II.6 Depositi bancari La voce "Depositi Bancari", pari ad Euro 18.000.000, è stata movimentata per i depositi vincolati effettuati nel periodo al fine di incrementare il rendimento della liquidità del Fondo temporaneamente non investita. Di seguito si allegano le consistenze al 31 dicembre 2022 ed i flussi registrati nel periodo.

	Durata dei depositi					Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiori a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza inferiore a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Banca Nazionale del Lavoro	0	0	0	18.000.000	0	18.000.000
Totale	0	0	0	18.000.000	0	18.000.000

	Durata dei depositi					Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza inferiore a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Unicredit						
- versamenti				10.000.000		10.000.000
- prelevamenti				(10.000.000)		(10.000.000)
Banca Nazionale del Lavoro				18.000.000		18.000.000
- versamenti				36.000.000		36.000.000
- prelevamenti				(18.000.000)		(18.000.000)
Totale				18.000.000		18.000.000
- versamenti				46.000.000		46.000.000
- prelevamenti				(28.000.000)		(28.000.000)

II.7 Altri beni

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella relazione per un totale pari ad Euro 12.510.121 risulta allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" e corrisponde alla somma dei saldi dei conti correnti aperti presso la Banca Depositaria, State Street Bank International GmbH, Succursale Italia, e rubricati al Fondo, presso la Banca Nazionale del Lavoro e Unicredit.

II.9 Altre attività

La voce "Altre attività", pari ad Euro 1.596.048, è rappresentata nel dettaglio come segue:

(in unità di euro)

	Importo	Importo
Crediti per p.c.t attivi e operazioni assimilate		-
Ratei e risconti attivi	6.795	
Risconti attivi		6.795
Altre attività	1.589.254	
Crediti verso altre controparti		128
Fornitori c/anticipi		77.747
Erario c/IVA		94.510
Crediti per anticipazioni su lavori		1.416.869
Totale	1.596.049	

Sezione III - LE PASSIVITÀ

III.1 Finanziamenti ricevuti

Tale voce non risulta essere movimentata.

III.2 PCT

Tale voce non risulta essere movimentata.

III.3 Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta essere movimentata.

III.4 Debiti verso i partecipanti

Tale voce non risulta essere movimentata.

III.5 Altre passività

La voce "Altre passività", pari ad Euro 1.743.595, risulta così dettagliata:

(In unità di euro)

	Importo	Importo
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	180.626	
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati SGR		180.626
Debiti di imposta	2.075	
Ritenute d'acconto da versare		2.075
Ratei e risconti passivi	291	
Ratei passivi		291
Altre	1.560.603	
Debiti v/fornitori		381.673
Ritenute a garanzia		457.332
Fatture da ricevere		721.598
Totale altre passività	1.743.595	

Sezione IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del valore complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data della presente Relazione:

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA'		
18/12/2015 (data di avvio) FINO AL 31/12/2022 (data della relazione)		
	Importo (Euro)	In % dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	53.375.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	53.375.000	100,00%
A.1 Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A.2 Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	(13.675.844)	-25,62%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	24.596	0,05%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi		
I. Oneri di gestione complessivi	(2.562.895)	-4,80%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	(98.282)	-0,18%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	(16.312.425)	-30,56%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2022	37.062.575	69,44%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE DEL FONDO (2)	-11,94%	

(1) Viene indicato il controvalore delle quote al valore nominale

(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data della relazione ed espresso su base annua

Si fa presente che nessuna delle 2.353,316. quote è detenuta da investitori non residenti.

Sezione V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

V1 Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta essere movimentata.

V2 Ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del gruppo di appartenenza della SGR

Alla data della presente relazione, non esistono attività e/o passività nei confronti delle altre società del gruppo di appartenenza della SGR.

V3 Investimenti in valuta estera

Tale voce non risulta essere movimentata.

V4 Plusvalenze in sospensione di imposta

Tale voce non risulta essere movimentata.

V5 Garanzie ricevute e garanzie rilasciate

Tale voce non risulta essere movimentata.

V6 Ipoteche che gravano su beni immobili

Tale voce non risulta essere movimentata.

Parte C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2022

Sezione I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI
Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione II - BENI IMMOBILI

Qui di seguito viene rappresentato il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare ripartito in funzione della tipologia dei beni stessi:

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
Beni Immobili	Immobili Residenziali (Euro)	Immobili Commerciali (Euro)	Immobili Industriali (Euro)	Terreni (Euro)	Altri (Euro)
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria					
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili				(5.224.293)	
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI					
				(159.864)	
5. AMMORTAMENTI					

Sezione III - CREDITI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione IV - DEPOSITI BANCARI

La voce "Interessi attivi e proventi assimilati" su depositi bancari, pari ad Euro 24.596 accoglie l'ammontare degli interessi maturati, alla data del 31 dicembre 2022, sui depositi vincolati.

Sezione V - ALTRI BENI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione VII - ONERI DI GESTIONE

VII.1 - Costi sostenuti nel periodo

Il totale delle spese sostenute direttamente dal fondo nel 2022 risulta essere pari ad Euro 647.014, che rappresenta il 1,618% sul valore complessivo medio netto del Fondo, e sono così ripartite:

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1) Provvigione di Gestione	347	0,868	0,895	
- provvigioni di base	347	0,868	0,895	
2) Costo per il calcolo del valore della quota				
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe				
4) Compenso del depositario				
5) Spese di revisione del fondo	14	0,036		
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni,				
7) Compenso spettante agli Esperti indipendenti	3	0,007	0,007	
8) Oneri di gestione degli immobili (**)	160	0,400	0,412	
- IMU	108	0,270	0,278	
- property, facility e project management				
- manutenzioni, utenze e bonifiche				
- condomini				
- spese legali e notarili	31	0,077	0,079	
- consulenze tecniche, amministrative e fiscali				
- svalutazione crediti				
- interessi su depositi cauzionali e altri debiti				
- compensi per intermediari e procuratori				
- imposta di registro				
- bolli su contratti, imposte e spese varie	2	0,004	0,004	
- premi assicurativi e commissioni su fidejussioni	19	0,049	0,050	
- vigilanza				
9) Spese legali e giudiziarie	4	0,009		
10) Spese di pubblicazione del valore della quota				
11) Altri oneri gravanti sul fondo	119	0,298		
COSTI TOTALI RICORRENTI	647	1,618		
12) Provvigioni di incentivo				
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari				
- su titoli di debito				
- su derivati				
- altri (da specificare)				
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo				
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo				
TOTALE SPESE	647	1,618		

(*) Calcolato come media del periodo

(**) Al netto degli Oneri Recuperati vs i conduttori

VII.2 - Provvigione di Incentivo

Tale voce non risulta essere prevista nella relazione di gestione del Fondo.

VII.3 - Remunerazioni

La retribuzione annua complessiva corrisposta nel 2022 ai 47 beneficiari è pari ad Euro 2.929.059, di cui Euro 2.680.357 per la componente fissa ed Euro 248.702 per la componente variabile.

La retribuzione complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività del FIA è pari ad Euro 58.726 di cui Euro 52.780 per la componente fissa ed Euro 5.947 per la componente variabile; il fondo è gestito da un team di 5 persone la cui retribuzione è pari a circa il 2,0% della retribuzione totale.

La retribuzione complessiva del personale "più rilevante", identificato ai sensi dell'allegato 2, par. 3 del Regolamento di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF e successive modifiche, è pari ad Euro 1.300.332.

In linea con quanto previsto dal Contratto Nazionale del Commercio e dalla Politica di Remunerazione del personale di Fabbrica Immobiliare SGR, la remunerazione è suddivisa in remunerazione fissa (pagamenti o benefici che non tengono conto di criteri riguardanti i risultati) e remunerazione variabile (pagamenti o benefici supplementari collegati ai risultati).

La corresponsione della remunerazione variabile è correlata al raggiungimento, da parte del singolo dipendente, degli obiettivi (condivisi ed individuali) allo stesso assegnati, ed è previamente subordinata al raggiungimento del c.d. "gate", legato ad un indicatore sintetico della performance della Società individuato su base annuale dal Consiglio di Amministrazione. La SGR, a seguito dell'intervenuta modifica delle disposizioni del previgente Regolamento Congiunto relative alle politiche e prassi di remunerazione e incentivazione del personale, ha aggiornato la Politica di Remunerazione. In tale contesto la SGR ha altresì condotto un accurato riesame della valutazione, circa l'applicazione del principio di proporzionalità. A conclusione di tale riesame la Società ha ritenuto di aggiornare la Politica di Remunerazione, ed in particolare ha ritenuto, in considerazione del principio di proporzionalità, di introdurre una soglia di rilevanza per l'applicazione dei sistemi di pagamento differito della componente variabile della remunerazione. Nel corso del 2022 è stato altresì aggiornato l'elenco del personale più rilevante. Inoltre, nel corso del 2021, la SGR ha apportato ulteriori modifiche alla Politica di Remunerazione per tenere conto dei seguenti aspetti rilevanti:

- L'entrata in vigore del Regolamento europeo UE 2019/2088, c.d. "Sustainable Finance Disclosure Regulation" o "SFDR", col quale si introducono nell'ordinamento europeo i principi di sostenibilità legati ai temi ambientali, sociali e di *governance*, identificati con l'acronimo ESG (*Environment, Social e Governance*), ha comportato l'introduzione, per il personale che opera per conto dei Fondi gestiti che hanno caratteristiche ovvero obiettivi Sociali, di specifici obiettivi che legano l'eventuale parte variabile del compenso anche agli aspetti relativi alla sostenibilità;
- Alcune richieste di aggiornamento della Politica, pervenute dalla Banca d'Italia alla Funzione *Compliance*, a seguito di un'attività di analisi delle politiche di remunerazione delle SGR italiane, svolta dall'Autorità di Vigilanza nel 2020, a livello di settore. In particolare, è stato richiesto di inserire la descrizione dell'"Indice Sintetico di *Performance*" e descrivere, per linee generali, il meccanismo di determinazione del valore complessivo dei *bonus* (c.d. *bonus pool*). Le due richieste di modifica sono state integrate nella Politica di Remunerazione;
- Alcune modifiche formali ai riferimenti normativi contenuti nella Politica di Remunerazione per tenere conto del fatto che le norme contenute nel Regolamento Congiunto Consob-Banca d'Italia, riguardanti le SGR, sono confluite nel nuovo Regolamento della Banca d'Italia, di attuazione degli articoli 4-undices e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF, del 5 dicembre 2019.

Infine, si precisa che nel corso dell'esercizio non si rilevano irregolarità da segnalare.

Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI

Tale voce, pari a (58.683) risulta essere così composta:

	(in unità di euro)	
	Importo	Importo
Interessi attivi su disponibilità liquide	3.055	3.055
Altri Ricavi	2	
Ricavi vari		2
Altri Oneri	(61.740)	
Spese postali		0
Bolli		(44)
Sopravvenienze passive		(340)
Interessi passivi su c/c bancari		(9.774)
Commissioni bancarie		(51.582)
Totale	(58.683)	

Sezione IX - IMPOSTE

Tale voce non risulta essere movimentata.

Parte D - ALTRE INFORMAZIONI

INFORMAZIONI SUI RISCHI E SULLE RELATIVE POLITICHE DI COPERTURA

Impatti derivanti da fattori macroeconomici

La guerra Russia-Ucraina, iniziata a febbraio 2022, continua a rappresentare 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. Le prospettive per l'economia globale e, in particolare, per quella italiana sono caratterizzate da forti elementi di incertezza, connessi all'intensità e alla durata del conflitto, alla dinamica dei prezzi al consumo, oltre che alla normalizzazione delle abitudini di vita sociale ed economica post-Covid e all'efficace ed efficiente allocazione delle risorse 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 31 dicembre 2022 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 0,22. Lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,05.

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 della 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 31 dicembre 2022, 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 dai medesimi 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 31 dicembre 2022, 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 2019/2088, ossia tra i prodotti finanziari che promuovono caratteristiche sociali, senza avere come obiettivo un investimento sostenibile. L'informativa sulla misura in cui le caratteristiche sociali promosse sono state conseguite è riportata nell'Allegato C alla presente Relazione, redatto secondo il modello dell'Allegato IV al Regolamento n. 2022/1288.

Di seguito si riportano i documenti allegati alla Relazione che ne costituiscono parte integrante:

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 C - INFORMATIVA PERIODICA PER I PRODOTTI FINANZIARI DI CUI ALL'ART. 8, PAR. 1 E 2-BIS DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088



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/Mia Ravennate	30.130.000	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/Mia Ravennate (Fabbricato)	45.000	COMUNE DI CESENA

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

N	Descrizione/ubicazione	Destinazione Usi Prevalenti	Anno di costruzione	Superficie lorda commerciale	Guadagno per m ²	Redditività dei beni locati		Costo Storico	Ulteriori informazioni
						Scadenza Contratto	Locatario		
1	CESENA, VIA CAVALCAVIA - VIA RAVENNATE	ALTRC		39.623				18.708.364	
	TOTALE			39.623				18.708.364	

Allegato C - Informativa periodica per i prodotti finanziari di cui all'art. 8, par. 1 e 2-bis del Regolamento (UE) 2019/2088

Si intende per **INVESTIMENTO SOSTENIBILE** un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, purché tale investimento non arrechi un danno significativo a nessun obiettivo ambientale o sociale e l'impresa beneficiaria degli investimenti segua prassi di buona *governance*.

La **TASSONOMIA DELL'UE** è un sistema di classificazione istituito dal Regolamento (UE) 2020/852, che stabilisce un elenco di attività economiche **ecosostenibili**. Tale regolamento non stabilisce un elenco di attività economiche **socialmente sostenibili**. Gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale potrebbero essere allineati o no alla tassonomia.

Nome del prodotto finanziario:
Fondo Novello – Fondo comune di investimento immobiliare riservato

Identificativo della persona giuridica:
Fabrica Immobiliare SGR S.p.a.

Caratteristiche ambientali e/o sociali

Questo prodotto finanziario aveva un obiettivo di investimento sostenibile?
 Sì No

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Ha effettuato investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale: _____% | <input type="checkbox"/> Ha promosso caratteristiche ambientali/sociali (A/S) e, pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, aveva una quota del(lo) _____ % di investimenti sostenibili |
| <input type="checkbox"/> in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE | <input type="checkbox"/> con un obiettivo ambientale in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE |
| <input type="checkbox"/> in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE | <input type="checkbox"/> con un obiettivo ambientale in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE |
| <input type="checkbox"/> Ha effettuato investimenti sostenibili con un obiettivo sociale: _____% | <input checked="" type="checkbox"/> con un obiettivo sociale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ha promosso caratteristiche A/S ma non ha effettuato alcun investimento sostenibile |



In che misura sono soddisfatte le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da questo prodotto finanziario?

Il Fondo promuove caratteristiche sociali mediante investimenti immobiliari che contribuiscono – in linea con gli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs n. 1-No Povertà e n. 11 - Città e Comunità sostenibili) e con il Pilastro Sociale Europeo (Capo III-Protezione sociale e inclusione, punto n. 19-"Alloggi e assistenza per i senzatetto") – ad accrescere la disponibilità, nel territorio della Regione Emilia Romagna (e, in particolare, nelle provincia di Forlì-Cesena), di unità abitative con finalità sociale (c.d. "Alloggi Sociali" come definiti dal D.M. 22 aprile 2008), nonché ad ampliare la possibilità di individui e nuclei familiari svantaggiati di accedere, a condizioni economicamente sopportabili, ad abitazioni adeguate e sicure, realizzate secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.

Il Fondo, pertanto, contribuisce a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari che versano in situazioni di debolezza e/o di svantaggio economico, promuovendo le seguenti caratteristiche sociali:

1. realizzazione/ampliamento di unità abitative con finalità sociali sul territorio;
2. uguaglianza e crescita inclusiva;
3. lotta alla disuguaglianza sociale

Le richiamate caratteristiche sociali sono/saranno perseguite attraverso la selezione e la gestione di iniziative immobiliari che presentano predefinite caratteristiche in termini di: (a) destinazione d'uso dell'asset (residenziale "Social Housing"), (b) tipologia di destinatari finali (individui e nuclei familiari che versano in situazioni di debolezza e/o svantaggio economico, anche ai sensi del D.L. n. 122/2008 convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008).

Gli INDICATORI DI SOSTENIBILITA' misurano in che modo sono rispettate le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario.

● **Qual è stata la prestazione degli indicatori di sostenibilità?**

Al fine di valutare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse dai fondi classificati ex art. 8 del Regolamento (UE) 2019/2088, la SGR seleziona, sulla base dei fattori di sostenibilità individuati nella c.d. "Mappa dei fattori di sostenibilità dei FIA Immobiliari" (c.d. "Mappa di Sostenibilità"), un *panel* di indicatori ESG attraverso cui valutare le *performance* sociali e/o ambientali dei predetti fondi.

La predetta Mappa di Sostenibilità – tempo per tempo aggiornata in coerenza con le evoluzioni del quadro normativo e regolamentare applicabile, nonché con gli *standard* e le *best practice* internazionali del settore di riferimento – costituisce il modello attraverso cui viene definito il profilo di sostenibilità dei fondi, nonché valutato e monitorato il contributo degli investimenti alle caratteristiche ambientali e/o sociali promosse.

Nel caso specifico, il raggiungimento delle caratteristiche sociali promosse dal Fondo Novello viene valutato e monitorato attraverso i parametri e gli indicatori qualitativi in appresso riportati; detti indicatori sono stati selezionati dalla cennata "Mappa di sostenibilità", avendo presente la strategia di investimento del Fondo (anche in termini di contributo sostanziale agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile definiti dalle Nazioni Unite nel 2015 - UN SDGs e al Pilastro Sociale Europeo), la sua classificazione ai sensi della SFDR, nonché la tipologia e la destinazione d'uso degli asset gestiti.

Nella Tabella *infra* si riporta l'evidenza degli indicatori e dei parametri selezionati. Tenuto conto che il Fondo investe in un'area da riqualificare (c.d. "Comparto 1A) – ricadente all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana Novello (il "PRU Novello") – su cui realizzare, in via prevalente, unità residenziali con destinazione

d'uso "sociale" (*social housing*), è stato selezionato un set di indicatori utile a monitorare l'attuazione di presidi di natura progettuale e/o contrattuale in base all'avanzamento del ciclo di vita dell'investimento. Nella tabella sottostante si riportano i valori degli indicatori per gli investimenti realizzati alla data di riferimento. Sul punto, si precisa che il progetto immobiliare è in corso di realizzazione, e quindi, alla data di redazione del presente documento, le risultanze non sono disponibili.

Caratteristica sociale promossa dal Fondo		Strategia adottata	Parametri / Indicatori	Risultato
Macro Ambito	Declinazione			
Realizzazione / Ampliamento di unità immobiliari con finalità o destinazione d'uso ⁶ sociale	Realizzazione/ ampliamento di unità abitative con finalità o destinazione d'uso sociale sul territorio, da destinarsi a social housing	Selezione di immobili destinati a <i>social housing</i> o di interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di social housing	N. unità abitative totali	n.d.
			N. di unità abitative con finalità sociale (<i>social housing</i>)	n.d.
			Quota di unità abitative con finalità sociali / Totale unità abitative	n.d.
			Superficie lorda dedicata a scopi sociali (<i>social housing</i>) / totale delle superfici	n.d.
Benessere, Coesione e Integrazione Sociale, Percorsi di Vita Indipendenti	Uguaglianza e crescita 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	n.d.
			Quota di Individui e famiglie a basso reddito / totale	n.d.
	Uguaglianza e crescita inclusiva	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	n.d.
	Lotta alla 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)	n.d.
Risparmio medio annuo del costo di acquisto rispetto ai prezzi di mercato (€/mq/annuo)			n.d.	

In aggiunta, si evidenzia che le iniziative immobiliari in fase di sviluppo saranno

⁶ Social Housing, Student Housing, Senior Living, RSA, IRCCS, Università, etc..

realizzate secondo canoni di efficienza energetica: la classe energetica degli asset in portafoglio sarà pari o superiore a B.

In assenza di un indice di mercato per la misurazione delle caratteristiche sociali promosse, la SGR ha volontariamente sottoposto il Fondo ad un *rating* di sostenibilità indipendente – nel caso specifico, il “*Global Real Estate Sustainability Benchmark*” (c.d. GRESB) – e ciò al fine di 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*).

L'adesione al GRESB permette, *inter alia*, di confrontare la valutazione ottenuta con quella effettuata internamente attraverso la Mappa di sostenibilità. L'utilizzo di un *rating* terzo consente, infatti, di rafforzare la strategia di sostenibilità del Fondo, che beneficia, così, dei risultati delle valutazioni interne e del *benchmark* terzo per calibrare la propria strategia ESG, nonché le eventuali azioni di miglioramento da attuare, a seguito delle analisi effettuate sui risultati ottenuti.

Si riporta a seguire il rating GRESB ottenuto nel 2022 dal Fondo sui dati relativi al 2021.



- **... e rispetto ai periodi precedenti?**

La presente Informativa rappresenta la prima rendicontazione, redatta secondo lo schema introdotto dal Regolamento Delegato (UE) 2022/1288⁷, sulle modalità con cui le caratteristiche sociali promosse dal Fondo sono rispettate; pertanto, non è possibile riportare un confronto con le relazioni degli anni precedenti.

- **Quali erano gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario in parte ha realizzato e in che modo l'investimento sostenibile ha contribuito a tali obiettivi?**

Il Fondo promuove caratteristiche sociali, ma non ha come obiettivi investimenti sostenibili, né comprende un impegno ad effettuare una quota minima di investimenti sostenibili.

⁷ Il Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (c.d. RTS) – pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea L 196 del 25/07/2022 e rettificato nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea L 332 del 27/12/2022 – è entrato in vigore dal 1° gennaio 2023.

I PRINCIPALI EFFETTI NEGATIVI sono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.

- **In che modo gli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario in parte ha realizzato non hanno arrecato un danno significativo a nessun obiettivo di investimento sostenibile sotto il profilo ambientale o sociale?**

Il Fondo promuove caratteristiche sociali, ma non ha come obiettivi investimenti sostenibili, né comprende un impegno ad effettuare una quota minima di investimenti sostenibili. Parimenti, gli investimenti del Fondo non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche "ecosostenibili", a cui si applica il principio di non arrecare un danno significativo.



In che modo questo prodotto finanziario ha preso in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità?

Il Fondo non prende in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità in quanto, su tali aspetti, le prassi di mercato sono ancora in corso di consolidamento rispetto alle evoluzioni in atto del quadro normativo di riferimento; a ciò si aggiunge la mancanza di dati oggettivi sulla cui scorta valutare e misurare i predetti effetti negativi.

La SGR, tuttavia, mantiene un approccio proattivo nella definizione degli indicatori e delle metriche con cui determinare i sopra menzionati impatti negativi, monitorando anche l'evoluzione delle disposizioni normative di riferimento. Su tale aspetto, non si mancherà di fornire aggiornamenti.



Quali sono stati i principali investimenti di questo prodotto finanziario?

Come evidenziato, il Fondo investe in iniziative immobiliari che presentano (o presenteranno) predefinite caratteristiche in termini di: (a) destinazione d'uso dell'asset (residenziale "Social Housing"), (b) tipologia di destinatari finali (individui e nuclei familiari che versano in situazioni di debolezza e/o svantaggio economico, anche ai sensi del D.L. n. 122/2008 convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008). Più in particolare, al 31/12/2022, il Fondo investe in un progetto immobiliare su un'area di circa 27 ettari, situata nel quadrante nord-ovest del Comune di Cesena, su cui verrà sviluppato un programma di riqualificazione urbana, che prevede la realizzazione di un importante intervento di *social housing*.

Ciò posto, nella tabella che segue si riportano, per il progetto immobiliare del Fondo, le informazioni prescritte dall'art. 52 del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288⁸; sul punto si evidenzia che detto investimento costituisce, nell'esercizio in esame, la "quota maggiore degli investimenti del Fondo" (17,3%), essendo la restante quota dell'attivo rappresentata, in via prevalente, da "liquidità disponibile" (cfr anche *infra*).

L'elenco comprende gli investimenti che hanno costituito la **QUOTA MAGGIORE DI INVESTIMENTI** del prodotto finanziario durante il periodo di riferimento, ossia: 17,3%

#	Investimenti di maggiore entità	Settore	% di attivi	Paese
1	Comparto 1A Programma di Riqualificazione Urbana Novello (Via Ravennate)	Immobiliare Residenziale, Housing	- Social	Italia
			17,3%	

⁸ Ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (c.d. RTS), vanno indicati i 15 investimenti che costituiscono la quota maggiore degli investimenti nel periodo interessato dalla relazione annuale; qualora il numero di investimenti che costituiscono il 50% degli investimenti del Fondo sia inferiore a 15, va indicato l'elenco di tali investimenti.

Si segnala che, alla data di riferimento, parte dell'attivo del Fondo è momentaneamente composto da strumenti di liquidità a breve (depositi vincolati) in funzione dell'avanzamento del piano investimenti immobiliari dello stesso. Per maggiori dettagli, cfr, Sezione II, Parte B della Nota Integrativa.

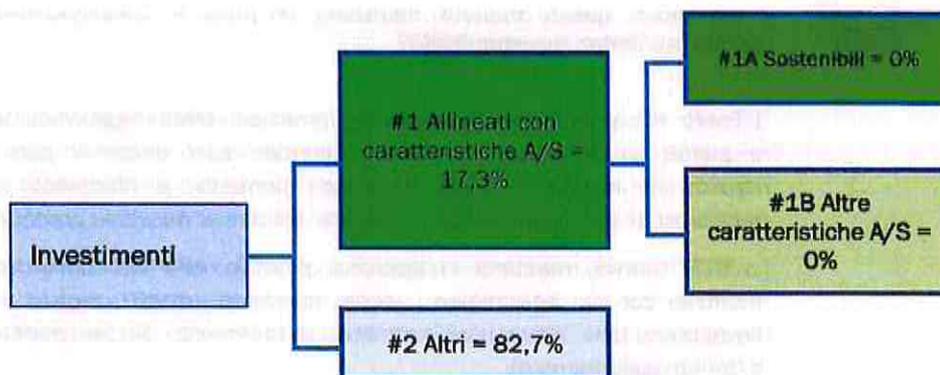


L'ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI descrive la quota di investimenti in attivi specifici.

Qual è stata la quota degli investimenti in materia di sostenibilità?

● Qual è stata l'allocazione degli attivi?

Al 31 dicembre 2022, il Patrimonio del Fondo è investito come segue:



"#1 Allineati con caratteristiche A/S" comprende gli investimenti del Fondo utilizzati per rispettare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo, pari al 17,3% sul totale delle attività del FIA al 31 dicembre 2022.

"#2 Altri" comprende i restanti investimenti del Fondo che non sono allineati con le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo, né sono considerati investimenti sostenibili, pari al 82,7% sul totale delle attività del Fondo al 31 dicembre 2022.

● In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?

Nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di Gestione, l'investimento tipico del Fondo ha ad oggetto:

- a) terreni e aree dotate di permesso di costruire o edificabili ai sensi dello strumento urbanistico vigente, eventualmente soggetti a piano attuativo ovvero a permesso di costruire convenzionato, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ivi incluse le residenze universitarie convenzionate, anche nel caso necessitino di interventi di bonifica;
- b) edifici e beni immobili in genere, locati o meno, con destinazione di utilizzo prevalentemente residenziale, ivi incluse le residenze universitarie convenzionate, anche nel caso necessitino di interventi di bonifica, ricostruzione, risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione o comunque da sottoporre a manutenzioni straordinarie;
- c) diritti concessori e diritti reali di godimento, ivi inclusi i diritti di superficie, sulle tipologie di beni immobili di cui alle precedenti lettere (a) e (b).

In via residuale, il Fondo può investire in:

- a) terreni e aree dotati di permesso di costruire o edificabili ai sensi dello strumento urbanistico vigente, edifici ed altri beni immobili locati o meno, con caratteristiche tipologiche e funzionali diverse da quelle

dell'investimento tipico, purché compatibili con gli obiettivi di rendimento del Fondo e con i Principi Etici;

- b) diritti reali di godimento sulle tipologie di beni immobili di cui alla precedente lettera (a)

In linea con lo scopo e la strategia adottata, il Fondo ha investito nel settore immobiliare, da destinare a residenziale *social housing*, per una quota del 17,3%.

Ai sensi dell'art. 54 del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288, si evidenzia che non vi sono investimenti del Fondo in settori e sottosectori dell'economia che ottengono ricavi dalla prospezione, estrazione, produzione, trasformazione, deposito, raffinazione o distribuzione – compresi il trasporto, lo stoccaggio e il commercio – dei combustibili fossili ai sensi dell'art. 2, punto 62 del Regolamento (UE) 2018/1999 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 1 dicembre 2018.



Quali investimenti erano compresi nella categoria "#2 Altri", qual era il loro scopo ed esistevano garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?

La voce "altri investimenti" comprende le attività di cui alle seguenti voci della Situazione Patrimoniale del Fondo al 31 dicembre 2022: A. Strumenti finanziari, C. Crediti, D. Depositi bancari, E. Altri beni, F. Posizione netta di liquidità, G. Altre attività.

Le voci sopra elencate sono riconducibili ad investimenti accessori o residuali rispetto a quelli immobiliari "tipici" del Fondo, ovvero funzionali ad una migliore gestione dell'operatività e delle esigenze di tesoreria; pertanto, per tali investimenti non risulta rilevante l'adozione di requisiti e/o salvaguardie ambientali o sociali minime.



Quali azioni sono state adottate per soddisfare le caratteristiche ambientali e/o sociali durante il periodo di riferimento?

Nel corso dell'esercizio, la SGR ha proseguito nell'attività di raccolta dati, anche ai fini della rendicontazione necessaria al *rating* GRESB.