



Fondo Novello



FABRICA IMMOBILIARE

Luglio 2015

Disclaimer

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

Il presente documento viene distribuito, su base confidenziale, da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. ad un numero limitato di soggetti potenzialmente interessati alla costituzione o all'investimento in un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati ai sensi della normativa vigente, al fine di permettere agli stessi soggetti di valutare il loro eventuale interesse per il tipo di operazione qui descritta.

Il presente documento deve intendersi destinato esclusivamente per uso interno da parte dei suddetti soggetti, i quali riconoscono il contenuto strettamente confidenziale delle informazioni ivi contenute, obbligandosi a non divulgare tali informazioni senza il preventivo consenso di Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A..

Il presente documento potrà essere soggetto a modifiche o revisioni e non contiene necessariamente tutte le informazioni che un investitore interessato alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso potrebbe considerare rilevanti. Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., pur essendosi avvalsa di fonti comunemente giudicate affidabili, non assume alcuna responsabilità riguardo alla completezza o correttezza delle informazioni, delle previsioni e delle valutazioni contenute nel presente documento. Nel fornire il presente documento Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. non assume alcun impegno a fornire informazioni supplementari e si riserva il diritto di interrompere in qualsiasi momento i contatti con la controparte interessata.

Il presente documento è destinato unicamente a investitori qualificati ai sensi della normativa vigente ed è stato predisposto da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo e non costituisce un'offerta di vendita, né una sollecitazione all'acquisto di quote del/dei fondo/i o altri strumenti finanziari. I termini e le condizioni del fondo sono ulteriormente definiti nei documenti e nei contratti che lo regolamentano e istituiscono, con particolare riferimento al regolamento di gestione del fondo. L'investimento nelle quote potrà essere effettuato solo sulla base di tali documenti e contratti, i quali, a tempo debito, dovranno essere analizzati attentamente dai potenziali investitori prima di prendere qualsiasi decisione di investimento nelle quote.

Indice del documento

1. La genesi e la struttura del Fondo
2. Le iniziative ed il modello di gestione
3. Le caratteristiche del Fondo
4. Il Piano Economico Finanziario
5. Fattori di rischio

ALLEGATI

- A. I prospetti di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Cash Flow e principali ipotesi
- B. Il regime fiscale





La Genesi e la struttura del Fondo

Bando di Gara

Nel 2012 il Comune di Cesena, proprietario di circa l'85% dell'area del Comparto 1 A del PRU Novello, ha autorizzato la STU Novello, sottoposta alla direzione ed al coordinamento del Comune di Cesena in qualità di Unico Socio, a porre in essere le procedure di evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati da istituirsi ai sensi dell'art.12-bis del D.M. 24 maggio 1999 n.228 aventi le caratteristiche descritte dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui all'art.11 del DPCM del 16 luglio 2009.

Obiettivo prioritario del Fondo era quello di realizzare il programma di intervento del PRU Novello, finalizzato ad incrementare la disponibilità di Alloggi Sociali nel Comune di Cesena, intervento da attuare sia sui terreni di proprietà del Comune (85% circa del totale), sia sui restanti terreni, attualmente di proprietà di RFI (15% circa del totale).

Aggiudicazione

La procedura è stata aggiudicata a Fabbrica. L'aggiudicazione definitiva è intervenuta in data 4 febbraio 2013. In particolare si fa presente come il conferimento del Comparto 1 A era comunque condizionato:

- a) all'acquisizione da parte del Comune dei terreni non di proprietà comunale, ossia di proprietà RFI, nelle Aree di trasformazione sottoposte a PUA di iniziativa privata, attività al momento in corso di espletamento;
- b) all'impegno vincolante alla sottoscrizione delle quote per cassa da parte del "FIA" (Fondo di investimento per l'Abitare) gestito dalla CDP Investimenti SGR e di altri investitori, quali ad esempio la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, fino a concorrenza dell'*equity* necessaria alla sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa;
- c) alla positiva istruttoria da parte di un Ente Creditizio per l'erogazione del capitale di debito, se necessario, Ente Creditizio preliminarmente individuato nel Cassa di Risparmio di Cesena e nelle banche locali ad essa collegate.

Contratto

Il contratto tra il Comune di Cesena e Fabbrica è stato stipulato in data 19 febbraio 2013 e, data la proroga effettuata nel febbraio 2014, ha scadenza il 18 febbraio 2015. Il Comune in data 18 febbraio 2015 ha deliberato di sospendere il termine per la costituzione del Fondo al fine di poter approfondire la documentazione presentata.

Istanza 2013

CDPI a dicembre 2013 ha deliberato la sottoscrizione del 60% delle quote del Fondo, in relazione all'istanza presentata da Fabbrica a novembre 2013, istanza redatta in attuazione del bando di gara. Il parere favorevole era condizionato al verificarsi di alcuni eventi quali l'apporto di altri immobili, il reperimento di finanziamenti bancari e l'interesse di operatori specializzati nella gestione di una RSU da realizzare nel perimetro dell'operazione su un terreno (EX- Zuccherificio) attualmente di proprietà della medesima Fondazione.

Eventi

successivi alla prima istanza che non hanno permesso la costituzione del Fondo

Dall'istanza 2013 i seguenti avvenimenti hanno reso impossibile la sua esecuzione:

- a) la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, che doveva apportare l'edificio locato sito in Via Machiavelli, non ha confermato l'intenzione preliminarmente espressa;
- b) le banche locali, coordinate dalla Cassa di Risparmio di Cesena, non hanno confermato il pieno supporto all'iniziativa, offrendo meno della metà dei finanziamenti richiesti;
- c) gli operatori specializzati nella gestione delle RSU non hanno confermato il loro interesse all'operazione.

E' stato dunque necessario rivedere la struttura dell'intera operazione.

Istanza 2015

Fabrica a Febbraio 2015 ha presentato un'istanza a CDPI. Tale istanza presentava un perimetro del Fondo comprendente il Comparto 1 A, conferito dal Comune di Cesena, e il possibile conferimento da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena con il terreno in Via Case Finali. Venivano inoltre presentati tutti gli approfondimenti fatti per l'affinamento delle ipotesi finanziarie e l'ottimizzazione dei costi.

Eventi successivi alla seconda istanza

Dall'istanza di Febbraio non è stato trovato un accordo con la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena. Inoltre CDPI ha comunicato che la presenza di un investitore terzo è indispensabile per la Sua partecipazione

Tale investitore terzo è stato in ogni caso individuato in quanto la **Banca di Cesena ha manifestato, mediante comunicazione del 29/04/2015, il suo interesse a sottoscrivere quote per € 500.000.**

La banca ha inoltre manifestato interesse ad avere rapporto in esclusiva per l'erogazione di mutui agli acquirenti degli immobili residenziali attraverso la disponibilità di un plafond con possibilità di accedere a finanziamenti con durata fino a 30 anni. Ulteriore disponibilità è manifestata per la concessione di mutui agli acquirenti di immobili di tipo commerciale con durata da valutarsi al caso.

Tale proposta, che potrebbe rendere più agevole la commercializzazione, sarà valutata e gestita in conformità alle procedure di Fabrica e alle normative vigenti, in particolare quella relativa ai potenziali conflitti d'interesse.

Revisione del perimetro

Al fine di consentire la costituzione del Fondo, Fabrica ha avviato un intenso processo di rivisitazione sia del business plan che delle modalità di costituzione del Fondo. Le principali aree di azione sono state le seguenti:

E' stata approfondita la volontà dei vari soggetti a conferire beni al Fondo. Si è ipotizzato che solo il Comune di Cesena e la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena apportassero dei beni, ossia il Comparto 1 A e il terreno «Case Finali». Si è confermato che i terreni attualmente di proprietà RFI saranno apportati dal Comune di Cesena

Revisione della struttura finanziaria

La quota di partecipazione del FIA è stata incrementata all'**80%**, permettendo di avere a disposizione la necessaria liquidità per l'avvio del Fondo, anche in **assenza di finanziamento bancario**. Inoltre sono stati rivisti i **rendimenti delle classi di quote** portando le quote sottoscritte dal FIA (classe B) dal 3% + ISTAT al 2,5% + ISTAT, quelle riservate al Comune da ISTAT a 0% e quelle riservate agli enti no profit quali la Fondazione dal 2% + ISTAT all'1% + ISTAT

Revisione del mix di commercializzazione

Anche in relazione alla nuova struttura finanziaria è stata aumentata la socialità dell'intervento **eliminando** dal mix di commercializzazione l'**edilizia libera**. Inoltre la locazione media è stata abbassata da 6 €/mq previsti nel bando a meno di 5,5 €/mq di Superficie Complessiva

Stima valore di conferimento

Si è ridotta la stima di circa € 2 milioni, che in ogni caso dovrà essere effettuata dall'Esperto Indipendente, del valore di conferimento del Comparto 1 A da parte del Comune

Ottimizzazione dei costi

Si sono ridotti vari costi, tra i quali la **development fee** (dall'1,85% all'1,70% delle capex) della SGR, il costo dell'**advisor tecnico-sociale** e le urbanizzazioni; inoltre sono stati ottimizzati i **soft cost**.

Validazione ed affinamento delle ipotesi di business

Le ipotesi sulle superfici realizzabili, il mix funzionale, i costi di costruzione e i ricavi realizzabili sono stati rivisti con la collaborazione dei seguenti partner:



FHS ha analizzato il disagio abitativo dell'intero Comune; sulla base di tale analisi ha supportato la revisione dei mix funzionali e degli spazi sociali necessari

studio gap associati

Lo Studio GAP associati di Genova, vincitore del concorso urbanistico indetto dal Comune ha approfondito la progettazione urbanistica al fine di permettere una stima più accurata delle superfici da costruire e da commercializzare. Ha inoltre ottimizzato importanti parametri di progetto quali i parcheggi pertinenziali e le parti comuni.



Jacobs è stata incaricata di definire i costi di costruzione e di individuare le possibili soluzioni volte al contenimento dei costi. Fabbrica SGR ha richiesto la stima per ottenere un valore realistico per redigere il proprio Business Plan dell'investimento, chiedendo anche la verifica delle consistenze effettive in termini di superfici dell'intervento di costruzione dei fabbricati e delle urbanizzazioni.



Nomisma è stata incaricata di realizzare un'analisi del mercato immobiliare e della domanda potenziale di ERS a supporto dell'intervento del Comparto 1 A del PRU Novello a Cesena. L'analisi ha compreso lo studio del profilo socio-economico della domanda potenziale, l'attività edilizia nel Comune di Cesena e il relativo mercato immobiliare.

Istanza maggio 2015

Revisione del perimetro

A seguito di differenti confronti, non è stato possibile concretizzare il conferimento del terreno in Via Case Finali da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, che è stato escluso dal perimetro.

La partecipazione del Comune, effettuata tramite l'apporto del terreno Comparto 1 A Novello è rimasta invariata. La partecipazione della Fondazione Cassa di risparmio di Cesena, che doveva essere effettuata mediante l'apporto del terreno «Case Finali» è stata sostituita dalla sottoscrizione di € 500.000 per cassa da parte della Banca di Cesena.

**Processo di
avvio del Fondo**

- 28 aprile - Delibera di sottoscrizione della Banca di Cesena per € 0,5 mln.
- 28 maggio - Cda Fabbrica per approvazione istanza per investitori rivista e contestuale invio della documentazione a CDPI, Comune e Banca di Cesena
- Giugno - Delibera definitiva CDPI. Tale delibera avrà come condizione essenziale l'apporto da parte del Comune del Comparto 1 A, inclusivo delle aree attualmente di proprietà RFI e Sapro, e la sottoscrizione da parte della Banca di Cesena, oltre all'approvazione del documento d'offerta da parte di Consob, inclusivo della versione definitiva del regolamento
- Giugno - Delibera Comune (valutazione ed approvazione della presente istanza) che sarà soggetta a condizioni simili a quelle previste nella delibera CDPI
- Luglio - formalizzazione da parte di RFI della volontà di cedere l'area ai valori offerti dal Comune tramite la partecipata «STU Novello» nel mese di aprile
- Settembre - Full due diligence, perizia esperto indipendente
- Settembre - Approvazione regolamento e presentazione a Consob del documento d'offerta
- Settembre- ottenimento da parte del Comune del parere di congruità del Demanio relativo all'acquisizione del terreno RFI e relativa acquisizione del terreno. Perfezionamento dell'acquisizione del terreno Sapro
- Ottobre - Avvio del Fondo (apporto terreno da parte del Comune, sottoscrizione quote di CDPI e della Banca di Cesena)

Lo studio di fattibilità | Il possibile schema di sottoscrizione

Ad esito dello studio di fattibilità, di seguito viene sintetizzato il possibile schema di sottoscrizione di quote del Fondo Novello e la struttura di acquisizione delle iniziative immobiliari da parte dello stesso.

Sottoscrizioni	
liquidità	42,7 mln €
	0,5 mln €
Conferimento (*)	10,2 mln €
Totale	53,4 mln € ca

Comune di Cesena

LOTTO Comparto 1A NOVELLO

Struttura di cessione



(*) Le stime dei valori di conferimento saranno soggette a perizia da parte dell'Esperto Indipendente

Genesi e struttura del Fondo ed i soggetti coinvolti

Investitori



Comune di Cesena



www.banca.cesena.it



Picdp Investimenti Sgr



Assemblea e
Advisory Committee



FABRICA IMMOBILIARE
Società di Gestione del Risparmio



Fondo
novello



Gestione



Sviluppo degli Interventi



Alloggi convenzionati



Destinatari



Advisor tecnico Sociale



Gestore Sociale

Consorzio di Cooperative



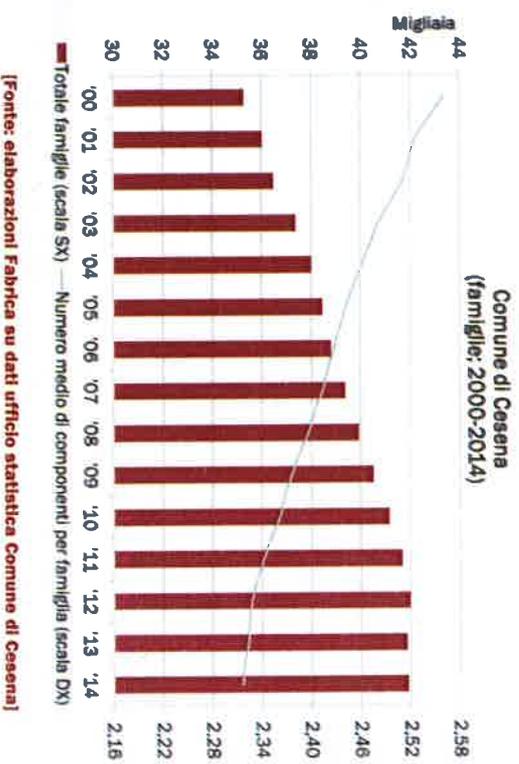
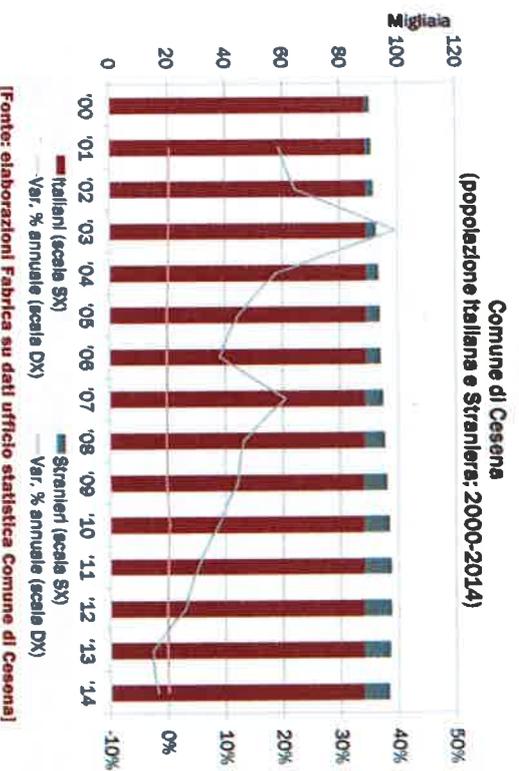


Le iniziative ed il modello di gestione

Iniziative e modello di gestione | Il disagio abitativo e la domanda di edilizia sociale

ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI

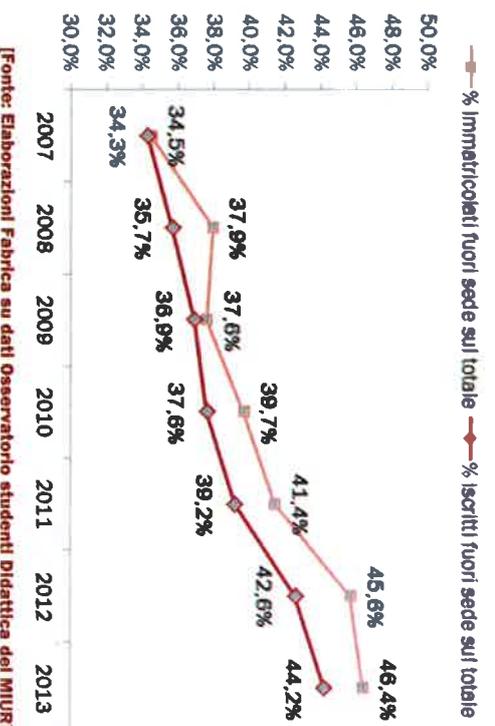
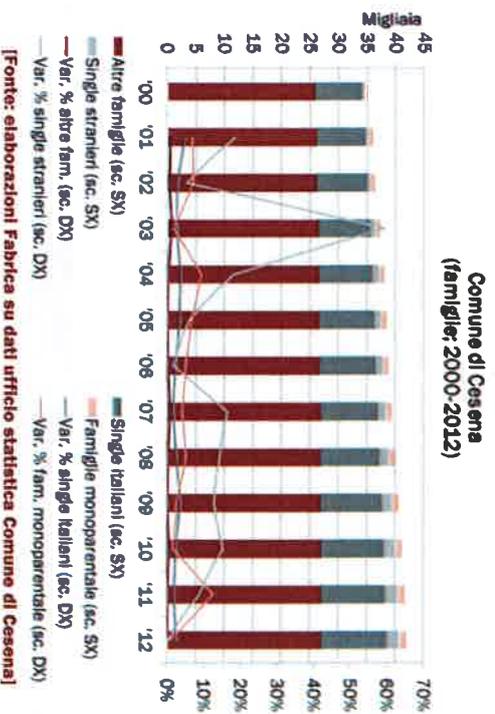
- Nel periodo 2000-2014 la popolazione nel Comune di Cesena è cresciuta di circa il 7% complessivamente (+0,5% di media all'anno);
- La crescita della popolazione è però dovuta unicamente alla crescita della popolazione straniera: mentre gli italiani residenti nel Comune di Cesena sono rimasti sostanzialmente stabili, gli stranieri sono cresciuti da 1.800 circa ad oltre 9.000 (circa il 10% dell'intera popolazione residente nel Comune nel 2012), seppur il trend di crescita della popolazione straniera si è invertito nel 2013 / 2014 quando si sono verificate delle lievi diminuzioni di stranieri residenti stranieri nel Comune di Cesena;
- Nel periodo 2000-2014, il numero delle famiglie è però aumentato in maniera costante (+19% complessivo nel periodo e +1,4% di media all'anno) con lieve rallentamento solo nel biennio 2013 / 2014;
- L'aumento più che proporzionale del numero di nuclei familiari rispetto alla popolazione residente, ha determinato una riduzione del numero medio dei componenti per famiglia;



Iniziative e modello di gestione | Il disagio abitativo e la domanda di edilizia sociale

ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI

- L'aumento del numero di famiglie nel periodo 2000 - 2012 è stato dettato principalmente dall'aumento del numero di *singhe*, aumentati di 5.000 unità (di cui circa 3.000 italiani e 2.000 stranieri). Le famiglie composte da una persona singola sono oggi quasi 14.000 nel Comune di Cesena e rappresentano circa un terzo di tutti i nuclei familiari presenti nel Comune;
- Anche le famiglie monoparentali sono cresciute sensibilmente: sono quasi raddoppiate in poco più di dieci anni (da 676 a 1.200 circa), ma rappresentano comunque solo il 3% di tutti i nuclei familiari presenti nel Comune;
- Inoltre, per quanto riguarda la popolazione universitaria, il *trend* degli immatricolati e degli iscritti fuori sede risulta chiaramente ascendente, mostrando sia una certa capacità attrattiva del polo didattico cesenate, sia l'evidenza di un incremento della categoria degli studenti universitari fuori sede nella popolazione cittadina;
- Si delinea una tendenza di aumento nella popolazione di fasce sociali rappresentate da stranieri e piccoli nuclei familiari in genere (*singhe*, separati e divorziati, giovani coppie, studenti).

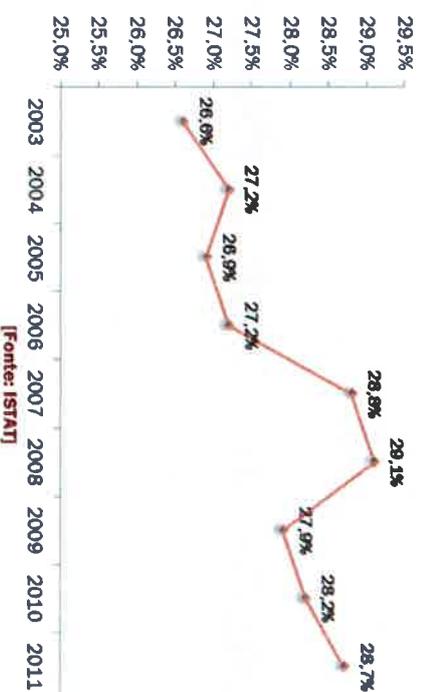


Iniziative e modello di gestione | Il disagio abitativo e la domanda di edilizia sociale

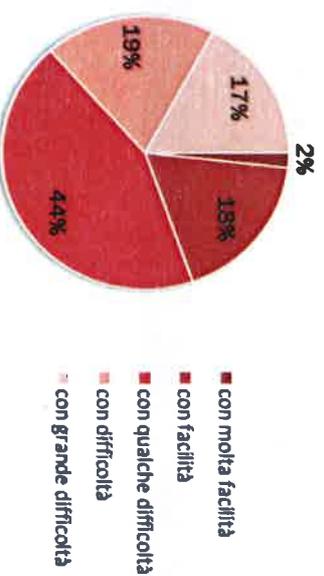
ASPETTI ECONOMICI E CONDIZIONE ABITATIVA

- La provincia di Forlì-Cesena presenta un livello di ricchezza superiore di circa il 25% rispetto alla media italiana;
- La crisi del 2008-2009 ha colpito questo territorio abbastanza duramente, con una diminuzione del reddito medio del 5,8% rispetto al picco del periodo considerato, e anche il numero dei disoccupati è aumentato (si stima sia arrivato a 35.000 unità nella provincia di Forlì-Cesena);
- Tessuto economico caratterizzato da un'importante presenza di piccole e medie imprese ma anche da alcune aziende di grandi dimensioni, sviluppatasi anche grazie ad un diffuso fenomeno di associazionismo cooperativistico;
- Trend ascendente delle spese per l'abitazione sul bilancio familiare;
- Difficoltà delle famiglie ad acquistare un'abitazione (a causa della difficoltà di accesso al credito) e a sostenere il costo dell'affitto (costante aumento di richieste di contributi per l'affitto il cui fabbisogno teorico nel Comune di Cesena ha superato i € 2,2 milioni nel 2011);

Incidenza % delle spese per l'abitazione in Emilia Romagna



Come arriva la famiglia a fine mese?



Iniziative e modello di gestione | Il disagio abitativo e la domanda di edilizia sociale

QUADRO DI SINTESI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO DEL TERRITORIO CESENATE

- Livello di benessere complessivo medio-alto, sebbene indebolito dal peggioramento del contesto macroeconomico;
- tessuto imprenditoriale diffuso di piccole e medie imprese con alcune importanti realtà di grandi dimensioni;
- aumento delle categorie sociali "disagiate" che, a fronte di condizioni economiche di livello medio-basso, esprimono una domanda di welfare corrispondentemente superiore;
- aumento della presenza di nuclei familiari di ridotte dimensioni;
- progressiva difficoltà delle famiglie ad ottenere un alloggio ad un costo sostenibile, date le condizioni economiche dei lavoratori e le condizioni di accesso al credito.

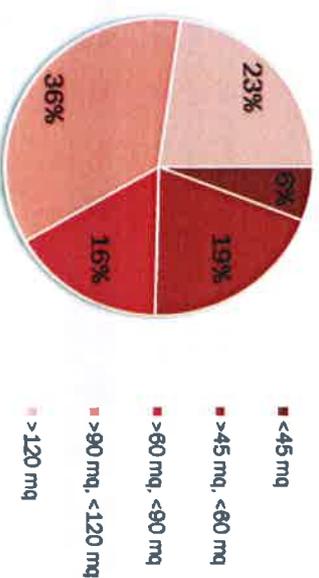
IL MERCATO IMMOBILIARE IN SINTESI

- Il debole contesto macroeconomico si riflette anche sul mercato immobiliare, il cui numero di transazioni è diminuito di oltre il 50% nel periodo 2007-2013 (fonte: Agenzia del Territorio);
- al 2011 lo stock immobiliare esistente è costituito per quasi il 60% da abitazioni superiori ai 90 mq (fonte: O.R.S.A.);
- secondo i dati dell'Agenzia del Territorio i valori del residenziale di buona qualità, in zone comparabili con gli ambiti oggetto dell'intervento, sono compresi fra 2.200 e 2.500 €/mq; i valori per le locazioni sono compresi fra 7,3 e 9,3 €/mq/mese;
- in merito al progetto del PRU Novello, come da indicazioni di bando, in media il valore della vendita medio per il residenziale in housing sociale sarà circa 1.600€/mq di Superficie Complessiva, per la locazione in media sarà circa 4,8€/mq di Superficie Complessiva/mese.

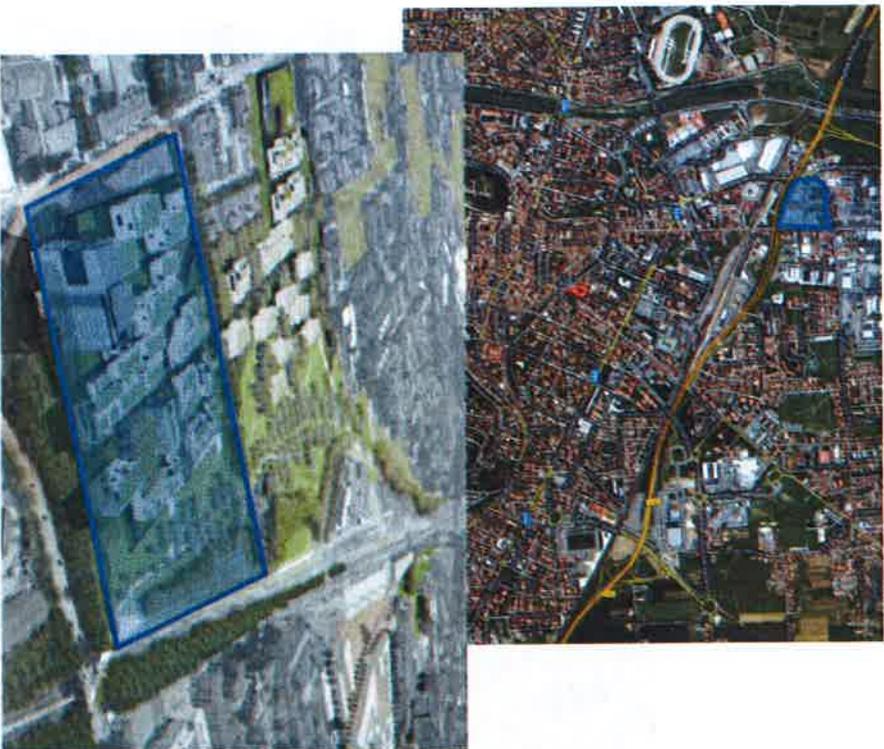
Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	1.850	2.200	6,0	8,2
Abitazioni civili	2.200	2.500	7,3	9,3
Abitazioni di tipo economico	1.600	1.900	5,0	6,4
Box	1.100	1.400	4,6	5,8
Negozi	2.200	3.000	10,5	14,2
Terziario	1.750	2.100	7,3	9,4

[Fonte: Agenzia del Territorio, I sem. 2014]

Stock Immobiliare per classi dimensionali al 2011



[Fonte: Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo]



Perimetro di Investimento

Il perimetro d'investimento coincide con il Comparto 1A, localizzato nelle immagini, e prevede di SUL (Superficie Utile Lorda, i.e. mq urbanistici):

- 31.020 mq da edificare in situ;
- 3.712 mq di aree di compensazione da edificare su terreni di proprietà comunale in corso di identificazione.

Comparto 1A PRU Novello

Il Programma di riqualificazione urbana PRU Novello, di cui il Comparto 1 A è la prima porzione a dover essere sviluppata, riguarda un'area di circa 27 ettari nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale, caratterizzata da un insieme disorganico di vuoti, di edifici produttivi, di margini residenziali e di infrastrutture di trasporto. L'area è divisa in 5 comparti di cui 2 di proprietà del comune. Oggetto dell'apporto in natura da parte del Comune di Cesena è l'Area ricadente all'interno del Comparto 1A del Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" oltre talune superfici di perequazione extra Comparto come di seguito meglio descritte.
L'area denominata Comparto 1A del PRU, si insedia all'interno di una parte della città già urbanizzata, con degli insediamenti residenziali, e con i servizi di base già avviati da diversi anni.

Inquadramento urbanistico

Il comparto in oggetto ricade all'interno del progetto di riqualificazione urbana denominato PRU Novello, approvato dal comune di Cesena nel corso del 2012. Ad oggi quindi le aree risultano avere lo strumento urbanistico per l'ottenimento del permesso di costruire.



Comparto 1A PRU Novello

Ipotesi progettuale

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

MIX funzionale

- Circa 342 nuovi alloggi, per un totale di 30.071 mq di S.U.L., così definiti:
 - 91 circa in locazione 15 anni al canone di circa 4,8 €/mq di Superficie Complessiva e al valore di vendita complessivo di circa 1.530 €/mq di Superficie Complessiva al netto dell'inflazione stimata;
 - 99 circa in locazione 10 anni al canone di 4,8 €/mq di Superficie Complessiva e al valore di vendita complessivo di circa 1.530 €/mq di Superficie Complessiva al netto dell'inflazione stimata;
 - 27 in affitto riscatto al canone di circa 3,5 €/mq, con una quota di riscatto sempre di 3,5 €/mq e al valore di vendita complessivo di circa 1.570 €/mq di Superficie Complessiva al netto dell'inflazione stimata;
 - 125 in vendita convenzionata ad un valore complessivo di circa 1.700 €/mq di superficie complessiva, al netto dell'inflazione stimata;
- Superfici destinate ad esercizi commerciali al canone di 11,6 €/mq e al valore di vendita di 1.950€/mq al netto dell'inflazione stimata, per 4.660 mq di S.U.L..

Destinazioni d'uso	SUL (mq)	Sup. Complessiva (mq)	SUL (%)
Res. sociale	30.071	37.589	87%
Commerciale	4.661	6.868	13%
TOTALE	34.732	44.457	100%

Il numero degli appartamenti e la superficie convenzionata residenziale sono stati determinati sulla base di un progetto architettonico preliminare redatto nel corso del 2014 dallo studio GAP, vincitore del Concorso di idee Novello, applicando per il calcolo della superficie convenzionata il Regolamento comunale 2014 per l'assegnazione di aree edificabili nei comparti PEEP del comune e di aree per l'E.R.P. nel P.R.G. 2000. Tale superficie è parametricamente stimata essere circa 1,25 volte la SUL per quanto riguarda il residenziale e circa 1,5 per il commerciale non definito dalla normativa.

Iniziative e modello di gestione Comparto 1 A PRU Novello: suddivisioni in UMI (1/2)



Destinazione d'uso	UMI 1	UMI 2	UMI 3	UMI 4*	TOTALE
SUL	mq	mq	mq	mq	mq
Comparto 1 A	10.750	9.394	10.877	-	31.020
Compensazioni				3.712	3.712
TOTALE	10.750	9.394	10.877	3.712	34.732

*UMI 4 – aree di compensazione esterne al Comparto 1 A

Divisione in UMI

Per meglio gestire l'eventuale rischio di inwenduto Fabbrica ha ipotizzato di dividere l'operazione di sviluppo del comparto 1A del PRU Novello in 3 **Unità Minime di Intervento (UMI)**, per quanto riguarda lo sviluppo in situ, procedendo da Nord a Sud, e costruendo in risposta alla effettiva richiesta di appartamenti da parte del territorio. La restante parte dello sviluppo, esterna al comparto 1A, costituirà una quarta Unità Minima di Intervento.

L'ipotesi formulata prevede lo sviluppo dell'insediamento a partire dalla UMI 1, in quanto risulta contigua con l'attuale tessuto urbanizzato della città, separata solo da una strada di quartiere con traffico a bassa intensità. In questo modo la UMI 1, anche essendo parte di un progetto che troverà la sua centralità e unitarietà solo col completamento del Comparto 1 del PRU Novello, potrà vivere come estensione della città già urbanizzata utilizzando le centralità, le strutture ed i percorsi.

Strategia e tempistiche di costruzione

In linea generale la strategia costruttiva di Fabbrica prevede per le UMI successive alla prima i seguenti step:

1. Revisione del progetto sulla base della risposta del mercato nelle precedenti fasi;
2. avvio della commercializzazione;
3. avvio del cantiere

Più in particolare, come già precedentemente riportato, il Comparto 1A del PRU Novello, verrà diviso in 3 UMI, Unità Minime di Intervento, unità quanto più possibile autonome.

Nella UMI 1, destinata in più ampia percentuale alla locazione, sarà la prima ad essere sviluppata e comprenderà gli edifici contrassegnati come C2.2, C3, A1.3, A3 e A2.3 per una superficie totale fuori terra di circa 11.000 mq di SUL.

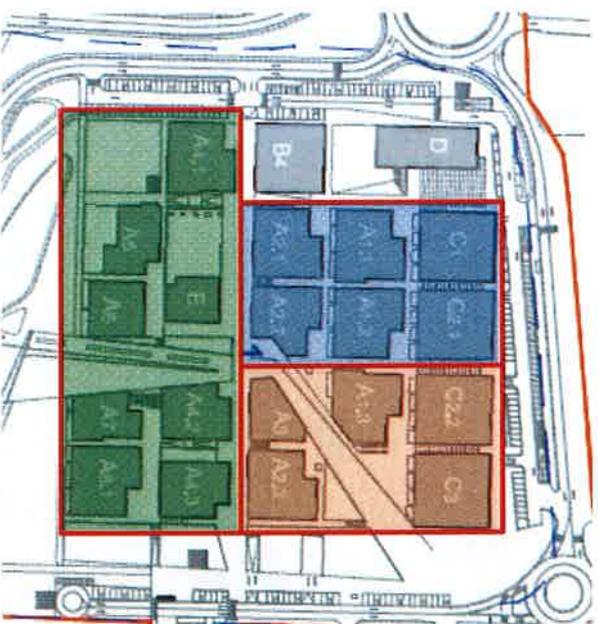
La UMI 2, destinata in più ampia percentuale alla vendita, comprenderà gli edifici contrassegnati come A4.2, A4.3, A7, A8.1, E, A4.1, A5 e A8, per una SUL complessiva di circa 9.400 mq.

L'iter edilizio che sarà seguito prevedrà, in via preliminare alla richiesta dei permessi di costruire dei singoli volumi, la presentazione dei progetti unitari a stralcio delle UMI.

Nell'arco temporale necessario all'ottenimento dei permessi di costruire della UMI 1, che ragionevolmente non sarà superiore agli 8 mesi, il Fondo avvierà una campagna di indagine e *marketing* e successiva commercializzazione delle unità della prima UMI, al fine di verificare la capacità di assorbimento del mercato per le destinazioni d'uso sia residenziale (libera e sociale), sia commerciale.

Solo a valle di una risposta positiva del mercato sarà avviata la fase realizzativa.

Inoltre solo dopo essere giunti ad un sostanziale successo nella commercializzazione della prima UMI, il Fondo avvierà la commercializzazione della seconda UMI.



Iniziative e modello di gestione | **Comparto 1 PRU Novello: rendering**



Iniziative e modello di gestione Comparto 1 PRU Novello: edilizia convenzionata

- L'iniziativa prevede la costruzione di **342 unità** con un taglio medio di **96 mq** di cui:
 - 190 unità in locazione con durata 15 anni (91 unità) e 10 anni (99 unità)
 - 125 unità cedute ad un prezzo convenzionato
 - 27 unità in affitto riscatto 8 anni
- **Inizio opere di realizzazione:** si stima possano iniziare nel corso del 2° semestre del 2015
- **Tempi di realizzazione:** 6 anni dall'avvio delle opere
- **Tempi di locazione:** si stima di poter raggiungere un buon livello di *occupancy* entro 18 mesi dal completamento delle opere di costruzione
- **Canone di locazione:** circa 4,8 €/mq mese di Superficie Complessiva al netto dell'indicizzazione
- **Tempi di cessione:**
 - Immobili in locazione: al termine del periodo di locazione (10 o 15 anni)
 - Affitto Riscatto 8 anni: al termine del periodo di locazione (8 anni)
 - Vendita convenzionata: entro due anni dalla fine dei lavori
- **Prezzo di cessione:** in media complessivamente pari a circa € 1.600 mq di Superficie Complessiva al netto dell'inflazione stimata

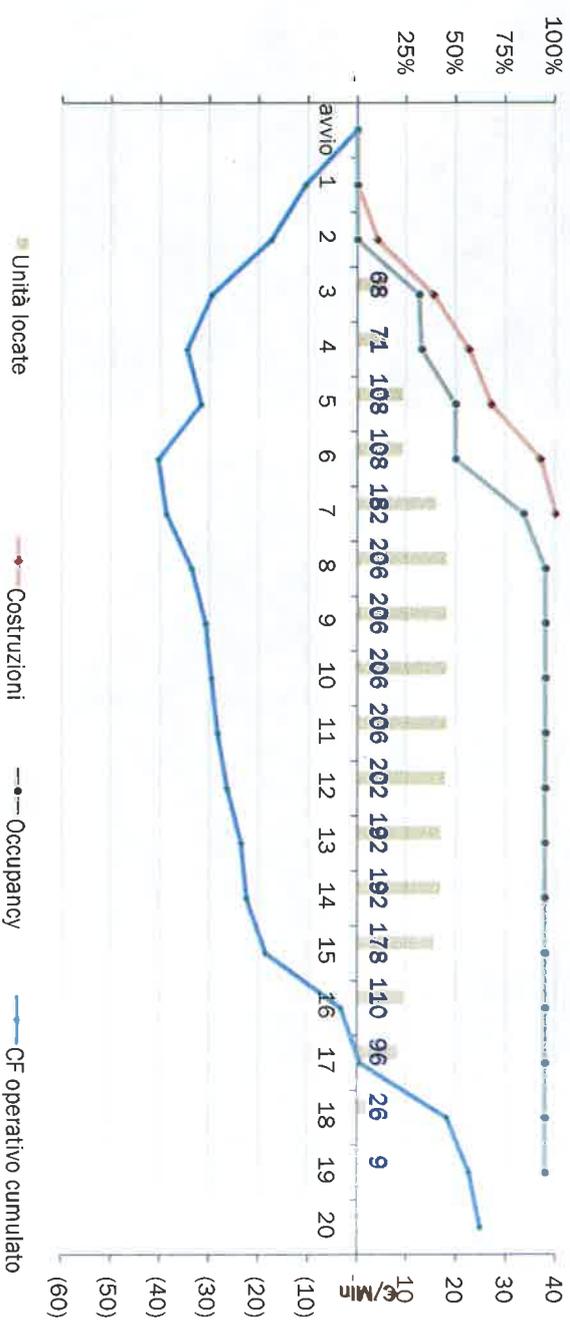
Valori in € nominali, i.e. al lordo dell'inflazione stimata

Principali indicatori	
SC, in mq	37.589
Unità realizzate	342
Costruzione	
€ (*)	33.039.089
€/mq (*)	879
€/unità (**)	96.606
Ricavi da cessione	
€ (*)	71.797.407
€/mq (**)	1.910
€/unità (**)	209.934
Locazione, anno a regime	
€ (*)	1.367.353
Cap rate su costo storico ⁽¹⁾	3,9%
€/mq/mese (**)	4,8
€/unità/mese (**)	528
IRR	4,8%
Break Even (finanziario)	anno 17

(*) Il dato si riferisce sia alle unità principali sia alle unità periferziali

(**) Il dato si riferisce solo alle unità principali

(¹) ottenuto come valore dell'area + costi capitalizzati



Iniziative e modello di gestione **Comparto 1 A PRU Novello: commerciale**

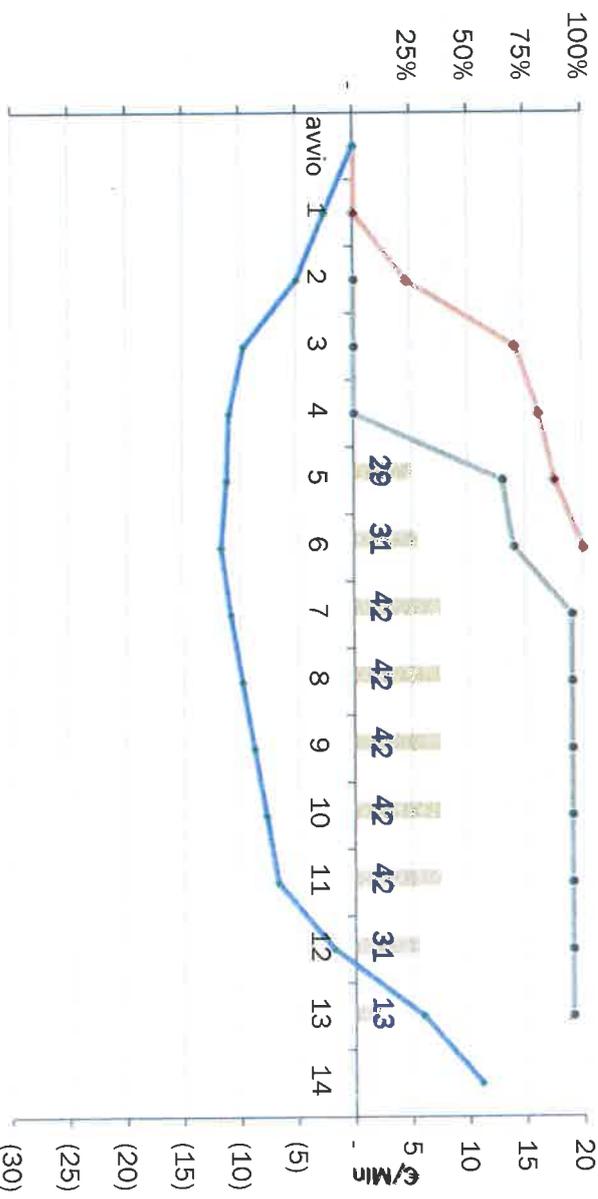
L'iniziativa prevede la costruzione di circa 6.870 mq di SUL a destinazione commerciale Food/no Food. Parte di questa verrà destinata a superficie Food, ed ad esercizi di vendita utili all'insediamento delle famiglie. Convenzionalmente è stata prevista la realizzazione di 44 unità commerciali con un taglio medio di 155 mq oltre ai posti auto a servizi delle stesse.

- **Inizio opere di realizzazione:** si stima possano iniziare nel corso del 2° semestre del 2015
- **Tempi di realizzazione:** 5 anni dall'avvio delle opere
- **Tempi di locazione:** si stima di poter raggiungere un buon livello di occupancy entro 1 anno dall'ultimazione delle unità
- **Canone di locazione:** a regime pari a circa 140 €/mq annuo al netto dell'indicizzazione
- **Tempi di cessione:** stimata la cessione fra l' 8° ed il 10° anno di locazione
- **Prezzo di cessione:** pari ad € 1.950 mq al netto dell'inflazione stimata



Valori in € nominali, i.e. al lordo dell'inflazione stimata

Principali indicatori	
SC, in mq	6.868
Unità realizzate	44
Costruzione	€ (*) 6.798.566
	€/mq (*) 990
	€/unità (**) 154.513
Ricavi da cessione	€ (*) 16.620.798
	€/mq (*) 2.420
	€/unità (**) 377.745
Locazione, anno a regime	€ (*) 994.818
Cap rate su costo storico ¹	8,5%
	€/mq (**) 145
	€/unità (**) 22.610
IRR	7,6%
Break Even (finanziario)	anno 13



(**) Il dato si riferisce solo alle unità principali
 (*) ottenuto come valore dell'area + costi capitalizzati

Jacobs è stata incaricata dalla SGR di eseguire un'analisi approfondita dei costi relativi alle urbanizzazioni e alla realizzazione dei fabbricati previsti per il Comparto 1A del il PRU Novello.

Stima del costo per le urbanizzazioni

La stima dei costi di urbanizzazione di Jacobs è stata redatta sulla base delle tabelle allegate alla relazione illustrativa della variante del PRU Novello.

Il costo previsto per le urbanizzazioni è stato valutato complessivamente circa **8.790.000 €** (stima al netto dell'acquisto dei binari necessari per la pista ciclabile e degli oneri professionali).

Stima del costo di costruzione dei fabbricati

Il costo di costruzione dei fabbricati è stato stimato da Jacobs sulla base di un progetto architettonico preliminare redatto nel corso del 2014 dallo studio GAP, vincitore del Concorso di Idee Novello.

Sulla base del progetto presentato sono stati stimati in prima ipotesi: **34.722.299 €** totali.

Successivamente sono state effettuate delle migliorie progettuali con ottimizzazione dei parcheggi previsti e degli spazi destinati ad abitazione. Questi miglioramenti hanno comportato un risparmio complessivo di **1.467.500 €**.

La stima finale del costo di costruzione dei fabbricati è stata quindi valutata **33.254.799 €** pari a **1.060 €/mq** di SUL.

Per un approccio prudenziale, nel Business Plan, è stato considerato un costo di costruzione, al netto dell'inflazione, di **1.085 €/mq** di SUL.

Assunzioni di base delle stime

I costi espressi tengono conto che l'appalto delle opere sarà di tipo scorporato comprende i seguenti macroappalti:

- Opere di Urbanizzazione;
- Opere Strutturali;
- Opere civili e finitura;
- Impianti meccanici ed antincendio;
- Impianti elettrici e correnti deboli.

Il coordinamento dei vari appaltatori, ossia l'attività di construction management, sarà effettuata dalla stessa Jacobs

Destinatari

Nuclii familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Processo di selezione dei destinatari

Nell'intento di massimizzare la trasparenza e le ricadute sociali dell'iniziativa minimizzandone al contempo i rischi finanziari ed operativi, la selezione dei beneficiari sarà demandata al gestore sociale, ma seguirà fasi e criteri predefiniti quali:

- a) la definizione del *range* qualitativo delle categorie dei destinatari attraverso una declinazione, coerente con la realtà censuata, delle categorie già definite in astratto dal DPCM 112 del 25 giugno 2008;
- b) individuazione di un intervallo di reddito (*friferito* all'intero nucleo familiare) tale da contenere l'incidenza del canone di locazione convenzionato nell'intorno del 30%;
- c) definizione di una prima griglia di selezione dei beneficiari degli interventi ricompresi sia nel *range* qualitativo individuato sia nell'intervallo di reddito sopra definito, il cui elenco definitivo verrà determinato:
 - 1) sulla base delle graduatorie eventualmente disponibili e/o fornite dal Gestore Sociale;
 - 2) nell'ambito delle segnalazioni pervenute, secondo modalità trasparenti e tempi prestabiliti, da parte degli Enti pubblici e privati che hanno investito nel Fondo e o, eventualmente, da altri soggetti sociali operanti sul territorio (cooperative sociali, associazioni di famiglie, ecc.);
 - 3) avviando, in via residuale, una selezione pubblica che rispetti i suddetti parametri.

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

In considerazione della significatività dell'operazione sul territorio cesenate nonché dell'importanza, operativa e reputazionale, di progettare e veicolare in modo efficace l'iniziativa verso i potenziali destinatari e verso gli *stakeholders* del territorio, Fabrica ha ritenuto opportuno avvalersi del contributo di **Fondazione Housing Sociale**, che affiancherà la SGR nelle diverse fasi del ciclo di vita del Fondo al fine di gestire proattivamente le ricadute sociali degli interventi. La Fondazione Housing Sociale potrà essere affiancata da altri operatori (e.g. Finabit)

Strutturazione

- analisi delle esigenze del territorio in relazione alle diverse ulteriori opportunità potenzialmente oggetto di apporto al Fondo Immobiliare, anche tenuto conto delle manifestazioni di interesse raccolte dalla SGR in fase di offerta
- verifica della coerenza tra il progetto sociale-immobiliare e i piani economico-finanziari sviluppati dalla SGR
- supporto nella definizione della convezione urbanistica di comparto, di quella generale (PRU) e degli schemi comunali attuativi per l'edilizia convenzionata in locazione e vendita
- supporto nell'individuazione di eventuali altre forme di finanziamento rientranti nell'ambito delle provviste di organismi regionali e/o sovranazionali

Start up

- supporto tecnico per il coordinamento delle attività progettuali, in particolare in fase esecutiva al fine di garantire l'omogeneità prestazionale delle singole iniziative
- assistenza nella definizione giuridica e amministrativa del modello di gestione e degli *standard* qualitativi minimi del Gestore Sociale secondo il modello di funzionamento cooperativo; promozione e/o individuazione, anche mediante *contests*, sul territorio di uno o più strutture (Consorzio/AT/NewCo) deputate alle attività di gestione sociale;
- elaborazione di uno schema di contratto con il Gestore Sociale, a cui saranno affidate le attività di *property* e *facility management* e la promozione e gestione sociale sul territorio; successivo coordinamento e accompagnamento del Gestore Sociale nella strutturazione delle attività di start-up della comunità
- attività di supporto all'avvio dell'operatività del Fondo Immobiliare per l'arco di tempo necessario al consolidamento dell'attività di gestione sociale

Sviluppo sostenibile e monitoraggio

- supervisione della realizzazione del progetto sociale
- aggiornamento periodico, insieme al gestore, del progetto sociale per la verifica degli obiettivi
- monitoraggio periodico dell'adeguatezza del servizio in relazione agli sviluppi del settore



Il profilo di FHS

- FHS è stata costituita nel **2004** per sviluppare il Progetto *Housing Sociale*, concepito da Fondazione Cariplo per realizzare iniziative immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento.
- La missione della Fondazione è **sperimentare soluzioni innovative** per la strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale.
- FHS è oggi un **punto di riferimento** per la **promozione del settore**, la **facilitazione dei progetti** e il **presidio della loro qualità**: dalla definizione del progetto urbano, alla realizzazione del progetto sociale, alla predisposizione del piano finanziario immobiliare e dei servizi.
- Oggi FHS si è affermata come **centro di competenza** e soprattutto luogo di incontro delle diverse esperienze dell'*housing sociale*, nonché come **facilitatore** dello sviluppo di progetti e soggetto di lobby per proporre riforme regolamentari e fiscali utili allo sviluppo e al funzionamento del settore.
- Nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi, FHS attualmente assiste circa 30 fondi (più di 150 interventi).

Partner fondatori

FHS è stata costituita dalla Fondazione Cariplo con la partecipazione, fin dalle prime fasi del progetto, della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia.

All'interno del Consiglio di Amministrazione della Fondazione siedono in particolare un Consigliere nominato dalla Regione Lombardia e uno dall'ANCI Lombardia, con l'obiettivo di agevolare il coordinamento tra l'attività e gli obiettivi con quelli dell'autorità regionale e degli enti locali della Lombardia.



Iniziative e modello di gestione | Il ruolo e le attività del gestore sociale

Il gestore sociale

Con il supporto dall'Advisor Tecnico Sociale saranno coordinate le migliori risorse locali e del mondo cooperativo per costituire un consorzio a cui assegnare il ruolo di Gestore Sociale degli interventi, accompagnandone la fase di strutturazione.

Le attività

Le attività assegnate al Gestore Sociale sono suddivise nelle seguenti macro aree:

	Attività	Compensi
Gestione amministrativa e patrimoniale	Gestione delle locazioni	In via di definizione
	Gestione delle vendite	In via di definizione
	Gestione amministrativa (eventualmente anche condominiale)	In via di definizione
	Gestione adempimenti (fiscali, contabili, contrattuali)	In via di definizione
Gestione tecnico manutentiva	Manutenzioni ordinarie e straordinarie, programmate e non	In via di definizione
	Servizi tecnici (pronto intervento, utilities, ecc.)	In via di definizione
Gestione sociale	Fase 1 Strutturazione del Fondo Immobiliare	€ 50.000
	Fase 2: Coordiinamento e accompagnamento del Gestore Sociale nella strutturazione delle attività di start-up della comunità	2% degli investimenti relativi alla locazione
	Fase 3 Avviamento e Monitoraggio commissione annuale	1 % ^o degli asset gestiti e delle sottoscrizioni non richiamate



Le caratteristiche del Fondo

Scopo del Fondo

Realizzare interventi immobiliari 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, nonché della legge n.80 del 23 maggio 2014, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie della L.R. Emilia Romagna n. 6 del 30 giugno 2011, secondo i termini e le condizioni di cui alla normativa di carattere primario e secondario in tema di *housing* sociale.

Politica di Investimento

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

Patrimonio Tipico

- (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 prevalentemente residenziale o di residenzialità temporanea/universitaria o comunque compatibile con l'intervento programmato sull'area stessa;
- (b) edifici e beni immobili in genere, locati o meno, con destinazione prevalentemente residenziale o di residenzialità temporanea/universitaria;
- (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).

Principi etici

Il Fondo adotta una politica di investimento, caratterizzata dalla selezione degli investimenti nei quali vengono o verranno svolte attività ad elevato contenuto sociale mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale, orientati in via principale a finalità incrementative di alloggi sociali dotati di elevati livelli di prestazione energetica, di sicurezza e sostenibilità ambientale, sulla cui base sono orientate le scelte di gestione (di seguito, i "Principi Etici").

Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni immobili o diritti reali su beni immobili adibiti, anche in parte, alla produzione, commercializzazione o stoccaggio di armi, ovvero alla produzione di tabacco o alcolici, o in genere di prodotti lesivi della dignità e dei diritti dell'uomo, della sua salute o della collettività in generale o presso i quali vengano prodotti o realizzati impianti per la produzione di energia nucleare, ovvero ancora presso i quali siano prestati servizi aventi a oggetto o attinenti i suddetti prodotti (di seguito, i "Criteri Negativi")

Durata

La durata del fondo sarà pari a **25 anni**, cui potrà eventualmente sommarsi un "periodo di grazia" di ulteriori 3 anni, finalizzato allo smobilizzo.

Conflitto di interessi

Fabbrica, a maggior tutela dei Sottoscrittori:

- non si avvarrà della facoltà di cui all'art. 12 bis, comma 4 del DM 228/1999 e pertanto non effettuerà con i soci della SGR e con soggetti appartenenti al loro gruppo operazioni di investimento/disinvestimento immobiliare;
- non conferirà gli incarichi di *property, facility* e *project management* in *outsourcing* ai soci della Società di Gestione e/o a soggetti appartenenti al loro gruppo, ad eccezione della SGR stessa o società da quest'ultima controllate;
- non riconoscerà ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR e/o di società del gruppo alcun compenso per intermediazioni, acquisti ed appalti da essi effettuati o ricevuti per conto del Fondo;
- non consentirà l'acquisto di unità immobiliari cedute dal Fondo da parte dei dipendenti della SGR nonché da loro parenti ed affini fino al 3° grado.



Commissioni SAR

COMMISSIONE FISSA ANNUALE

0,725% del valore totale delle attività del Fondo come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni e degli strumenti finanziari detenuti dal Comparto, eventualmente aumentati del valore delle spese incrementative alla data di riferimento del rendiconto medesimo.

Tale importo non sarà comunque mai inferiore al minore tra € 262.500 rivalutato ISTAT e l'1,5% del AUM.

La commissione di gestione include, a carico della SGR, il compenso alla Banca Depositaria (indicativamente 0,25% NAV).

Il *floor* ha la finalità di garantire alla SGR la copertura dei costi diretti ed indiretti della SGR ad un livello sufficiente ad assicurare l'erogazione del livello qualitativo del servizio di *asset management*.

COMMISSIONE SVILUPPO

1,70% dei costi complessivi di demolizione, ristrutturazione, costruzione o ricostruzione.

La commissione va a remunerare l'attività-realizzazione degli interventi- che si connota per una maggiore complessità operativa, legale e reputazionale.

COMMISSIONE DI SUCCESSO

0,85% del valore delle sottoscrizioni raccolte escluse le Quote di classe B eccedenti il 40% del totale delle sottoscrizioni raccolte; verrà calcolata al termine di ciascun periodo di sottoscrizione e corrisposta in n.4 rate semestrali di pari importo la prima delle quali decorrerà dalla chiusura di ciascun periodo di sottoscrizione.

La commissione va a remunerare i costi sostenuti ed il rischio connesso alla fase di strutturazione del Fondo. In particolare:

- Costi diretti di struttura e costi vivi sostenuti nella strutturazione (*)
- Fee agli *advisor* tecnico sociali per consulenze e studi di fattibilità

(*) I costi delle verifiche preliminari, due diligence e redazione dei contratti di apporto, ad esclusione del regolamento, saranno, in caso di avvio del Fondo, ribaltati sul Fondo stesso

Classi di quote

Fabbrica ha previsto per il Fondo le seguenti classi di quote, tutte del valore di € 500.000 e frazionabili oltre l'unità:

Classe	Destinatari	Rendimento target	Modalità di sottoscrizione
A	Dedicata al Comune di Cesena, in qualità di Promotore	Infuttifere	Immobili
B	Dedicata al Fondo Investimenti per L'Abitare/Investitori per Cassa (*)	ISTAT + 2,5%	Liquidità
C	Investitori Istituzionali con approccio etico al Fondo (es.: Fondazioni, Casse di Risparmio)	ISTAT + 1%	Immobili/Liquidità
D	Investitori Qualificati non rientranti nelle categorie sopra indicate (es.: Regione)	ISTAT	Immobili/Liquidità

Proventi

Il prospetto a destra rappresenta i criteri con riferimento alla **distribuzione dei proventi**.

Eventuali **overperformance** rispetto ai rendimenti **target** delle diverse classi di quote, verranno distribuite in misura proporzionale all'ammontare delle quote sottoscritte.

Classe	Privilegio	Dividend yield target
A	n.a.	n.a.
B	1°	ISTAT + 2,5%
C	2°	ISTAT + 1%
D	3°	ISTAT

Rimborsi

Il seguente prospetto rappresenta i criteri proposti relativi ai **rimborsi parziali pro quota** nel corso della gestione del Fondo fino al 95% del capitale versato, la parte restante viene rimborsata in proporzione ai rispettivi valori residui di sottoscrizione

Classe	Privilegio	Criterio
A	2°	Fino al 95% del capitale sottoscritto
B	1°	In via prioritaria fino al 95% del capitale sottoscritto
C	3°	Fino al 95% del capitale sottoscritto
D	4°	Fino al 95% del capitale sottoscritto

Liquidazione

La **ripartizione degli attivi in sede di liquidazione** avviene secondo l'ordine che segue:

- le quote di classe B vengono rimborsate in via prioritaria fino a concorrenza del relativo rendimento **target**;
- le quote di classe A, C e D vengono quindi rimborsate in proporzione ai rispettivi valori residui di sottoscrizione;
- gli attivi eccedenti vengono quindi ripartiti secondo il prospetto riportato a destra.

Classe	Privilegio	Rendimento target
A	2°	-
B	1°	ISTAT + 2,5%
C	3°	ISTAT + 1%
D	4°	ISTAT

Gli eventuali importi che dovessero eccedere (**overperformance**), verranno ripartiti tra tutti i sottoscrittori in proporzione all'ammontare delle quote possedute.

In sede di liquidazione, la SGR avrà la facoltà di assegnare in natura dei beni del Fondo ai quotisti che ne facessero richiesta, tale impegno include l'obbligo ad effettuare conguagli in denaro qualora il controvalore delle quote da liquidare in natura fosse inferiore al valore di mercato delle unità residue invendute.

(*) Le quote di classe B saranno divise in quote B1 che potranno essere sottoscritte solo dal Fondo Investimenti per l'Abitare e quote di classe B2 che potranno essere da altri investitori

ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

- L'Assemblea riunisce gli investitori del Fondo e delibera in merito:
- i. all'accettazione delle modifiche regolamentari proposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR;
 - ii. su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, in ordine alla messa in liquidazione anticipata del Fondo o per scadenza del termine di durata, approvando il piano di riparto dell'attivo;
 - iii. alla sostituzione della SGR;
 - iv. su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, al conferimento di deleghe di gestione del Fondo, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 33 del TUF e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alle scelte di investimento da attribuire ad intermediari abilitati;
 - v. al numero dei membri dell'*Advisory Committee*, nonché alla nomina degli stessi;
 - vi. deliberare di non distribuire i Proventi distribuibili, ovvero di distribuirli in misura inferiore all'80% (ottanta per cento) in relazione ai singoli esercizi;
 - vii. deliberare in merito alle modifiche delle politiche dei gestione del Fondo.

ADVISORY COMMITTEE

L'*Advisory Committee* è composto da 5-7 membri, la cui maggioranza sarà nominata da CDP1, ed esprime:

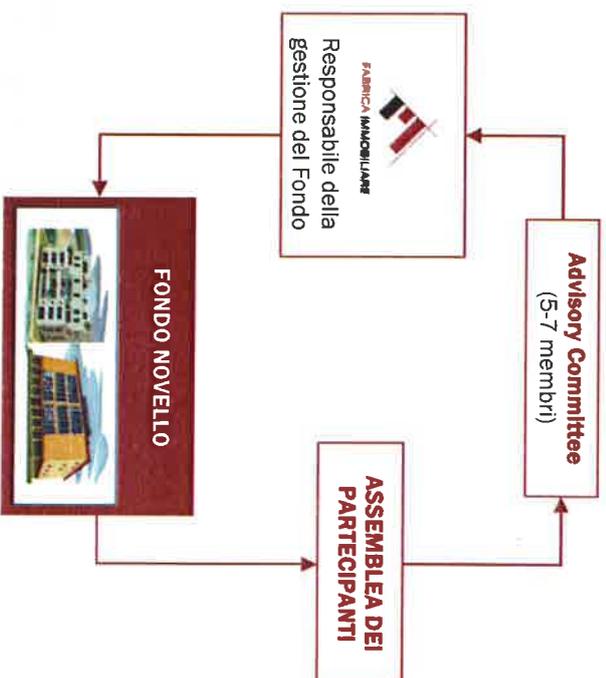
- A) Pareri preventivi, obbligatori e vincolanti** in merito ad operazioni in conflitto di interessi, anche potenziale
- B) Pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti** in merito a:
- *business plan* a vita intera del Fondo e sue successive revisioni;
 - proposte di sostituzione e/o revoca degli esperti indipendenti;
 - procedure e criteri per l'assegnazione degli alloggi/unità immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo e la successiva dimissione degli stessi;
 - contratti di *property management* sull'intero patrimonio immobiliare del Fondo e che abbiano contenuti legati al tema della gestione sociale degli interventi;
 - stipula di convenzioni relative ai mutui di natura *retail* per agevolare l'acquisto dell'alloggi/unità immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo da parte dei potenziali acquirenti;
 - proposte di modifica sostanziale degli strumenti urbanistici vigenti (es.: convenzioni urbanistiche)
 - piano di smobilizzo delle attività in sede di liquidazione del Fondo.

Un membro dell'*Advisory Committee*, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare, in qualità di uditore, alle riunioni del Cda della SGR convocate per discutere su materie di interesse del Fondo.

In aggiunta, al fine di garantire l'ascolto delle esigenze del territorio, l'*Advisory Committee* potrà, di volta in volta, individuare e convocare personalità rappresentative di interessi particolari o collettivi correlati e funzionali al raggiungimento delle finalità di ciascuno specifico intervento quali, a titolo esemplificativo:

- le associazioni degli inquilini;
- le organizzazioni pubbliche e/o private a vario titolo interessate all'attività del Fondo (enti locali, rappresentanze sindacali, altre forme di associazione della comunità locale ecc.);
- altri portatori di interessi rilevanti nei confronti del Fondo;

che saranno coinvolti nella discussione degli specifici argomenti per i quali sono portatori di interessi.



SOSTITUZIONE DELLA SGR

La sostituzione della SGR potrà avvenire:

- (a) Per volontà della SGR dopo 36 mesi dall'avvio del Fondo
- (b) In caso di perdita dell'autorizzazione da parte della SGR
- (c) Con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Sottoscrittori i qualsiasi momento a seguito di:
 - i. Atti dolosi o gravemente colposi
 - ii. Violazione dello scopo del fondo o dei principi etici
 - iii. Gravi inefficienze di gestione
 - iv. Reiterata violazione degli obblighi informativi
 - v. *Change of management*
 - vi. *Change of control*



Il Piano Economico Finanziario

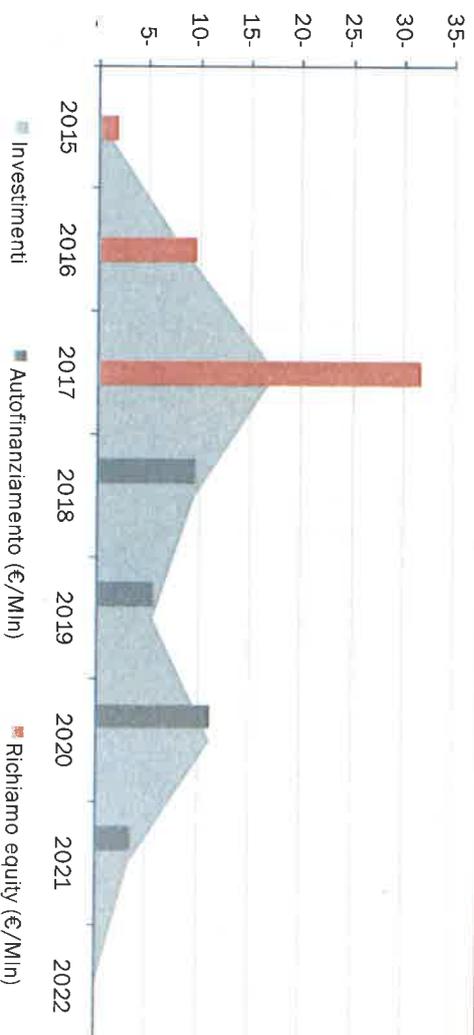
Il Piano Economico e Finanziario | Perimetro di conferimento, Piano degli investimenti e struttura finanziaria dell'operazione

IL PERIMETRO DI CONFERIMENTO

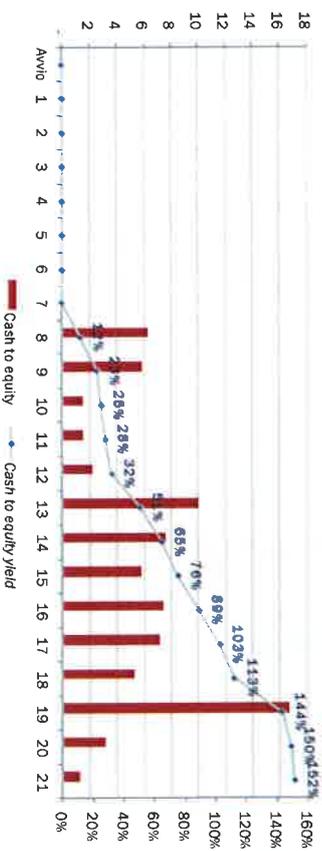
Ente	Nome iniziativa	Tipo di bene	Mq SUL	Attivo		NAV	
				in €/M	in €/mq	in €/M	% su totale
Comune Cesena	Novello	Area edificabile	34.732	10,2	293	10,2	18,9%
Banca di Cesena	n.a.	Liquidità	n.a.	0,5	n.a.	0,5	0,9%
Cdp	n.a.	Liquidità	n.a.	42,7	n.a.	42,7	79,3%
				53,9		53,9	100%

La tabella ed il grafico sottostanti evidenziano l'andamento degli investimenti con le relative fonti di finanziamento

Totale Investimenti, €/M	68	Totale Fonti¹, €/M	68
di cui Opere €/M	57	di cui Equity, €/M	43
di cui Apporto-Acquisto €/M	11	di cui Apporto €/M	11
		di cui Autofinanziamento, €/M	14

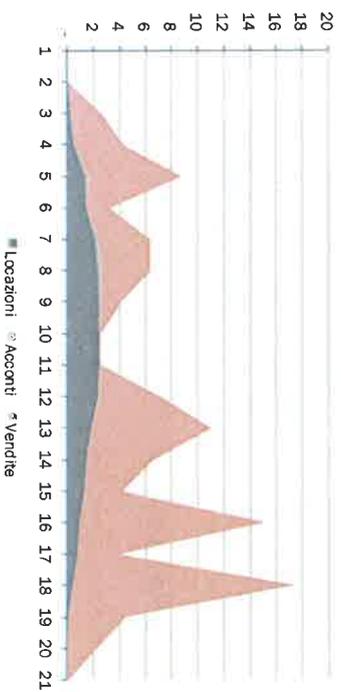


(1) Le Fonti sono superiori agli investimenti in quanto devono finanziare anche le uscite relative a iva su costruzione, gestione immobiliare e del gestione fondo



Il grafico evidenzia l'andamento del *cash to equity yield*. Con lo scopo di ridurre il profilo di rischio dell'iniziativa, per i primi 7 anni la liquidità ed i proventi generati dal fondo non sono distribuiti ai quotisti.

Il grafico evidenzia l'andamento delle entrate del Fondo suddivise tra locazioni acconti e vendite.



IRR Fondo	3,46%
IRR Classe A	0,14%
IRR Classe B	4,44%
NAV sottoscritto (€/000)	53,375
Distribuzione proventi (€/000)	27,603
Equity multiplo	1,5

La tabella mostra i rendimenti attesi suddivisi per le differenti classi di quote.



Fattori di rischio

I Potenziali Investitori sono tenuti, preliminarmente, a prendere atto che i fattori di rischio di seguito elencati non rappresentano un elenco tassativo ed esaustivo di tutti i rischi che l'investimento nel Fondo può provocare o comportare.

In via generale, il rischio dell'investimento nelle Quote del Fondo consiste, in virtù della qualifica di Fondo d'investimento Alternativo (FIA) riservato, nel possibile decremento del valore della quota, connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, delle attività finanziarie e delle altre attività in cui il patrimonio del Fondo è investito.

L'acquisto delle Quote costituisce un investimento ad alto livello di rischio che non offre alcuna garanzia di rendimento, conservazione e/o restituzione del capitale investito.

L'investimento immobiliare – che rappresenta l'investimento Tipico del Fondo – è in genere caratterizzato dalla possibilità del mantenimento o dell'incremento del valore reale nel medio-lungo periodo, compensato da una minore liquidabilità rispetto ad altre forme di investimento. Con specifico riferimento al profilo della rischiosità, il *social housing* costituisce un segmento particolare del mercato immobiliare, con cicli tendenzialmente diversi da quelli del mercato immobiliare *tour court*.

Il presupposto alla base di questo specifico oggetto d'investimento risiede nell'opportunità di formare un'offerta di spazi a destinazione residenziale in locazione e/o vendita che incontri le attese di prezzo di quella fascia di popolazione altrimenti non in grado di accedervi alle correnti condizioni del mercato.

Per detti cespiti immobiliari si possono registrare andamenti atalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a: (i) i rapporti con gli enti locali (Comuni, Province, Regioni), *player* di prima linea negli interventi di edilizia sociale; (ii) fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale, dal tasso di occupazione, dall'andamento dei tassi di interesse e della crescita demografica attesa; (iii) fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio; (iv) fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio dalle categorie di beneficiari dell'edilizia sociale, le cui locazioni non garantiscono per scopo, un alto rendimento; (v) dalle variazioni di valore di tali beni dovute ad accadimenti naturali ed infine, nel caso di recesso di risoluzione o cessazione dei contratti di locazione, dalle difficoltà connesse alla stipula di nuovi contratti a condizioni analoghe o migliori rispetto a quelli precedentemente stipulati; (vi) fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alla realizzazione di operazioni di costruzione, ristrutturazione e valorizzazione degli immobili; (vii) fattori specifici, come ad esempio variazioni della legislazione di settore, anche per quanto concerne la fiscalità immobiliare e le modalità di esecuzione dell'intervento pubblico; e (viii) fattori legati ai rischi insiti negli immobili destinati ad interventi di edilizia residenziale sociale.

In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata dell'investimento, il Fondo è destinato ad Investitori Professionali nonché alle altre categorie di investitori specificamente previste dal Regolamento, con un orizzonte temporale di investimento di medio/lungo termine, per i quali tale investimento non rappresenta l'unico programma di investimento e che siano in grado di comprendere appieno le caratteristiche del Fondo, le strategie di investimento adottate dalla Società di Gestione ed i rischi ad esse connessi.

Rischi relativi alla natura di FIA riservato

I Potenziali Investitori devono tenere in considerazione che, in virtù della natura di FIA riservato, l'approvazione del regolamento di gestione del Fondo/Comparto e delle relative modifiche nonché la commercializzazione delle Quote non sono soggette ad autorizzazione da parte della Banca d'Italia.

Rischi legati all'attuale contesto politico economico europeo

I potenziali investitori prendono atto che il Fondo è denominato in Euro ma che, in caso di mutamento della valuta corrente nel territorio della repubblica, il Fondo stesso assumerà una diversa valutazione valutaria, anche in relazione al rimborso e alla liquidazione delle quote.

Rischi legati alla non agevole liquidabilità dei beni Immobili

Si fa presente che lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, generalmente, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di un potenziale acquirente degli stessi; le predette difficoltà potrebbero pertanto ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo o, addirittura, oltre lo spirare della proroga eventualmente deliberata dal Consiglio di Amministrazione in conformità a quanto previsto nel Regolamento di Gestione. In tali ipotesi, potrebbero verificarsi ripercussioni negative sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota, con l'occorrenza di perdite potenziali laddove il Fondo di trovasse a disinvestire in contesti di mercato e/o contingenze di altra natura sfavorevoli.

Rischi legati alla all'orizzonte temporale dell'investimento e non agevole liquidazione delle Quote

I Potenziali Investitori devono tenere in considerazione l'orizzonte di lungo termine dell'investimento, con la conseguenza che gli stessi devono prendere atto di tutti i rischi propri di tali tipologie di investimento e dello scopo specifico perseguito dal Fondo: nell'ambito di tali rischi va annoverata la possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari (inclusa la fiscalità immobiliare, la leva finanziaria e le politiche urbanistiche) presi a riferimento al momento dell'acquisto delle Quote.

Si fa inoltre presente che la natura di FIA riservato comporta che le Quote dei partecipanti verranno rimborsate, salvo quanto previsto nel Regolamento di Gestione del Fondo, alla scadenza del Fondo, fatta eccezione per i rimborsi parziali erogati a fronte del disinvestimento dei beni contenuti nel patrimonio del Fondo medesimo. Pertanto, l'unica via riconosciuta ai sottoscrittori per liquidare totalmente il proprio investimento nel Fondo medesimo. Pertanto, l'unica via riconosciuta ai sottoscrittori per liquidare totalmente il proprio investimento nel Fondo prima della scadenza dello stesso consiste nella possibilità di vendere le Quote ad altri Investitori Qualificati. A tale riguardo, si consideri che l'effettivo disinvestimento comporta la necessità di reperire una controparte disposta ad acquistare e che tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della Quota e il valore contabile della stessa.

Ugualmente connesso al profilo dell'orizzonte temporale dell'investimento è l'assenza di inconfutabile certezza sulla continuità nel tempo del *management* della SGR, e del Fondo nello specifico, avuto a riferimento al momento dell'adesione al Fondo medesimo.

Rischi legati alle procedure revocatorie, lvi comprese quelle di natura fallimentare

L'investimento in beni immobili è, per sua stessa natura, esposto al rischio che le relative operazioni di compravendita siano assoggettate a procedure revocatorie, anche di tipo fallimentare, ai sensi della normativa italiana o estera tempo per tempo applicabile.

Rischi legati ad eventuali modifiche dell'assetto proprietario della SGR

I Potenziali Investitori devono prendere atto che eventuali modifiche nell'assetto proprietario della SGR potrebbero ripercuotersi negativamente sulle prospettive di rischio/rendimento dell'investimento effettuato nel Fondo, per effetto di scelte gestionali e/o strategiche ovvero a causa di ulteriori e diversi fattori che non è possibile prevedere.

Rischi legati alla concentrazione degli investimenti

Il grado di rischio che l'investimento nel Fondo comporta è altresì connesso alla circostanza che il patrimonio del Fondo stesso può, nei termini previsti dal Regolamento di Gestione del Fondo, essere investito in deroga ai divieti ed alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia.

Rischi connessi alla mancata individuazione di opportunità di investimento

Sussiste il rischio che il patrimonio del Fondo rimanga non investito, anche parzialmente, per la misura prevista dal Regolamento di Gestione, in beni immobili, diritti reali immobiliari, in partecipazioni in società immobiliari. Si fa inoltre presente che, laddove la SGR non individui opportunità di investimento coerenti con gli obiettivi di investimento del Fondo, la stessa valuterà se procedere al rimborso parziale delle Quote ovvero alla distribuzione di proventi nei limiti di quanto consentito dal Regolamento di gestione e dalla normativa di settore.

Rischi connessi alla concentrazione geografica e settoriale degli investimenti

Si rende noto ai Partecipanti che il patrimonio del Fondo sarà investito in ambiti locali delimitati, senza un'effettiva capacità di diversificazione geografica; allo stesso modo il patrimonio del Fondo risulterà investito, in via principale, in progetti di sviluppo a prevalente destinazione di *social housing*, senza un'effettiva capacità di diversificazione settoriale. Per effetto di tali concentrazioni, i rendimenti attesi dagli Investitori potrebbero venire influenzati negativamente, ad esempio, dai seguenti fattori: - modifiche alla legislazione e regolamentazione amministrativa locale; - peggioramenti relativi al "rango di città" (intendendosi per "rango di città" la capacità di una realtà urbana di crescere nella scala gerarchica, attraendo attività e concretizzando la *leadership* economica); - peggioramenti delle condizioni di vita nelle predette città, per effetto di molteplici ragioni (a titolo esemplificativo, aumenti generali dei costi dei beni e/o servizi locali, aumento del tasso di criminalità, etc.); - variazioni legislative sul segmento di mercato interessato; - variazioni peggiorative, di natura tecnica e/o normativa, delle prescrizioni realizzative dei manufatti; - variazioni peggiorative delle condizioni socio-economiche delle fasce di popolazione che costituiscono la domanda di questa tipologia di spazi.

Rischi legali/fiscali

Rischi legati ad una cattiva esecuzione del contratto di appalto da parte delle imprese appaltatrici e/o dei subappaltatori ovvero ad un'insufficiente capienza patrimoniale degli stessi soggetti.

Fattori di attenuazione del rischio

- Opportune manleve e garanzie inserite sia nel contratto d'appalto che nell'atto di apporto e/o contratti di assicurazioni.
- Apposite e specifiche garanzie nell'atto di apporto, in modo da tutelare il Fondo da potenziali rivalse delle competenti autorità fiscali.

Rischi ambientali

Eventuali superi di soglie di rischio di contaminazione che comportino il blocco dei cantieri e dell'esecuzione delle opere.

Fattori di attenuazione del rischio

Nell'atto di apporto dovrebbero essere inserite specifiche manleve sulle eventuali attività di bonifica che dovessero essere ritenute necessarie, nonché opportune manleve del fondo relativamente ai costi che dovessero essere sostenuti.

Rischio di credito

Il Gestore Sociale, che prenderà in carico la locazione delle unità e la gestione immobiliare delle stesse ovvero i Conduuttori selezionati potrebbero non pagare il canone pattuito. I potenziali acquirenti potrebbero non rispettare gli impegni fissati dai preliminari di vendita. I quotisti potrebbero non versare l'equity richiamato.

Fattori di attenuazione del rischio

- Il contratto con il Gestore Sociale verrà concluso dopo un'attenta analisi dei bilanci e della posizione di solidità economica e patrimoniale dello stesso; I Conduuttori saranno selezionati dal Gestore Sociale anche sulla base della loro solvibilità; I canoni di mercato sono più bassi rispetto al mercato di riferimento.
- Il prezzo di vendita delle unità immobiliari è più basso rispetto al mercato di riferimento, questo attenua il rischio legato ai preliminari di vendita o di unità invendute,
- gli impegni in denaro saranno versati in via maggioritaria dalla Cassa Depositi e Prestiti e in via residuale dalla Banca di Cesena

Rischio di mercato

Il mercato residenziale di Cesena mostra le dinamiche di contesti di natura locale, dunque potenzialmente soggetti, con maggiore frequenza, a fasi di ciclo non ascendente. Questo potrebbe comportare un rallentamento nel piano di vendite nonché una eventuale svalutazione degli asset detenuti in portafoglio.

Fattori di attenuazione del rischio

Il BP del fondo, trattandosi di progetti di sviluppo residenziale con una marcata valenza sociale, considera un prezzi di vendita e canoni di locazione più bassi rispetto al corrente contesto di mercato ed incorpora formule progettuali di vendita e locazione ritenute competitive anche in un orizzonte di medio periodo.

Rischio di liquidità

Il fondo è costituito prevalentemente da iniziative di sviluppo e come tale presenta uno sbilanciamento iniziale nel proprio profilo finanziario, con ingenti assorbimenti di cassa, dovuti al finanziamento del piano di costruzione.

Fattori di attenuazione del rischio

Il piano di sviluppo prevede delle attivazioni per step successivi al fine di ridurre i rischi legati al mancato assorbimento dell'offerta. Il *business plan*, pertanto, assume una presenza consistente di autofinanziamento derivante dall'attività di vendita, escludendo il ricorso all'indebitamento ed assumendo la non distribuzione della liquidità e dei proventi generati ai quotisti per i primi 7 anni di vita del Fondo



Allegati

Quadro Tecnico Economico	Ar 8 anni		Vendita		Affitto 15		Affitto 10		Commerciale	Totale
	convenzionata		anni		anni		anni			
Numero di alloggi / unità	27	125	91	99	44	0%				
Dimensioni alloggio medio (mq SUL)	89	87	93	84	106	386				
Consistenze dell'intervento - mq (rif.SUL)	2.392	10.920	8.433	8.325	4.661	90				
Rapporto mq SC/ mq SUL	1,25	1,25	1,25	1,25	1,49	34.732				
Consistenze dell'intervento - mq (rif.SC)	2.990	13.651	10.542	10.406	6.968	1,28				
Dimensioni alloggio medio (mq SC)	111	109	116	105	158	44.557				
Valore di conferimento/acquisto immobile/area	in €/mq SUL	279	279	279	279	293				
		668.479	3.051.727	2.356.723	2.326.480	1.759.786	10.163.195			
Contributo costo di costruzione	in €/mq SUL	-	-	-	-	52	7			
		242	242	242	242	240.394	240.394			
Opere d'urbanizzazione	in €/mq SUL	578.205	2.639.611	2.038.463	2.012.304	1.522.138	8.790.721			
	€/mq SUL	1.036	1.036	1.036	1.036	1.400	1.085			
Costo di costruzione / ristrutturazione		2.478.605	11.315.269	8.738.317	8.626.182	6.524.980	37.683.353			
	in % costo cost.ne+urbanizzazioni	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%			
Spese tecniche e complementari		275.113	1.255.939	969.910	957.464	724.241	4.182.667			
	in % costo cost.ne	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Ribasso gara diappalto		-	-	-	-	-	-			
	in % costo cost.ne	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%			
Imprevisti (varianti, penali, contenziosi..)		123.930	565.763	436.916	431.309	326.249	1.884.168			
	in % costo cost.ne	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Polizze, fidejussioni (CAR-RCT, Postuma Decennale)		-	-	-	-	-	-			
	in % Capex	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%			
Development fee SGR		58.750	268.202	207.121	204.463	158.746	897.282			
	in % costo cost.ne	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%	0,0%	1,1%			
Start up sociale		49.572	-	174.766	172.524	-	396.862			
TOTALE		4.232.654	19.096.511	14.922.216	14.730.726	11.256.534	64.238.642			
(Meno) eventuali contributi in c/capitale		-	-	-	-	-	-			
Investimento complessivo		4.232.654	19.096.511	14.922.216	14.730.726	11.256.534	64.238.642			
Valori unitario (€/mq SUL)		1.769	1.749	1.769	1.769	2.415	1.850			

NB i valori del presente Quadro Tecnico Economico sono reali, ossia non inflazionati

IPOTESI MACRO-ECONOMICHE

- Tasso di inflazione: 1,5% nel 2016, 1,9% nel lungo periodo (stime BCE)
- Tasso di interesse attivo: 100 bps annui
- Tasso di interesse passivo su Finanziamenti: non sono previsti finanziamenti

DISTRIBUZIONE PROVENTI/RIMBORSO QUOTE

- Distribuzione proventi: a partire dall'8° anno distribuzione non inferiore all'80% dei proventi distribuibili subordinata alle disponibilità di cassa
- Rimborso delle quote: a partire dall' 8° anno ed a fronte dei disinvestimenti effettuati. In ogni caso subordinato alle disponibilità di cassa

IPOTESI SUI COSTI DI GESTIONE DEL FONDO

- Commissione SGR annuale: 0,725% dell'Attivo
- Commissione per la gestione ed il coordinamento sviluppo: 1,70% delle capex
- Commissione di successo: 0,85% dell'equity sottoscritto escluse le Quote di classe B eccedenti il 40% del totale delle sottoscrizioni
- Commissione banca depositaria: compresa nella commissione SGR
- Società di Revisione: € 10.000 a certificazione
- Comitato consultivo: € 7.000 anno
- Esperto indipendente (relazione periodica): € 15.000 anno
- Start up comunità sociale: € 400.000 circa
- Spese legali: 15.000 anno
- Altre Spese: € 25.000 anno
- Oneri connessi al conferimento delle aree/immobili:
 - *Due diligence* (legale, di mercato, ambientale e tecnica) e contratti (ad eccezione del regolamento): € 85.000
 - Esperto indipendente all'apporto: € 15.000
 - Oneri notarili: € 25.000

IPOTESI SUI COSTI DI SVILUPPO E GESTIONE IMMOBILIARE

- Spese tecniche e accessorie: 9% del costo di costruzione ed urbanizzazioni
- Oneri di urbanizzazione: 253 €/mq SUL
- Contributo Costo di Costruzione: 52 €/mq SUL (commerciale)
- Imprevisti: 5% del costo di costruzione
- Manutenzione straordinaria: *contingency* di € 6 mq SUL annuo (ridotta del 50% per i primi 6 anni dalla costruzione)
- *Property e facility management*: € 250 ad unità
- Gestore sociale: 0,1% annuo del valore degli immobili a reddito
- *Agency* di vendita: 2,0% del prezzo di vendita
- *Agency* di locazione: 8% del canone annuo
- Rotazione delle unità locate: 10% annuo
- IMU e Tasi: 0,2% residenziale e 0,55% commerciale, entrambe calcolate sul costo
- Premi Assicurativi: su immobili a reddito - 0,06% del costo di ricostruzione a nuovo
- Vacancy a regime: 5%
- Perdite su crediti relativi di locazione: 2,5% del monte canoni
- Altri costi non capitalizzabili: *contingency* dello 0,2% del valore dell'immobile

Il fondo immobiliare è fiscalmente efficiente, in quanto il suo regime prevede:

- nessuna imposizione reddituale o patrimoniale (IRES e IRAP) in capo al fondo per tutta la sua durata;
- imposta ipotecaria e catastale sulla cessione e acquisti di fabbricati strumentali ridotta del 50% (il 2% anziché il 4%).

Ai partecipanti individuati in una delle categorie previste dalla normativa vigente ¹ si applica il seguente regime fiscale:

Sui proventi di gestione è prevista una ritenuta del:

- 26% sugli ammontari distribuiti in costanza di partecipazione;
- 20% sulla differenza tra valore di riscatto o liquidazione delle quote e il loro costo di sottoscrizione o acquisto.

Tale ritenuta vale:

- a titolo di acconto se il partecipante è un'impresa commerciale;
- a titolo di imposta negli altri casi (es. persone fisiche, esclusi i non residenti in Italia);

Secondo quanto precisato dall'articolo 7 del D.L. n. 351 del 2001, non è operata alcuna ritenuta sui proventi percepiti da forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 che, pertanto, sono trattati come soggetti "lordisti". Conseguentemente, i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari sono computati nel risultato di gestione delle forme di previdenza complementare, sempreché abbiano le posizioni individuali aperte a nome degli iscritti, ed i predetti proventi, unitamente agli altri, sono assoggettati ad imposta sostitutiva dell'11%.

Sulle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote è previsto il seguente regime:

- se il partecipante non è un'impresa commerciale, sulle plusvalenze è prevista un'imposta sostitutiva del 26%;
- se il partecipante è un'impresa commerciale, le plusvalenze concorrono a formare il reddito d'impresa;
- se il partecipante non è residente in Italia ed è privo di stabile organizzazione non è soggetto ad alcuna imposizione per le plusvalenze relative a quote negoziate nei mercati regolamentati.

Ai partecipanti diversi da quelli individuati dalla normativa vigente e che possiedono, direttamente o indirettamente, quote di partecipazione in misura superiore al 5% del patrimonio medio del fondo, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nel rendiconto di gestione sono imputati per trasparenza, e come tali sono imponibili in ciascun periodo d'imposta, a prescindere dalla loro percezione.

L'imposta di bollo sulle comunicazioni alla clientela relative ai prodotti e ai strumenti finanziari ² è dovuta nella misura all'2 per mille senza alcun limite massimo d'imposta dovuta per le persone fisiche. Per i soggetti diversi dalle persone fisiche è previsto un limite massimo d'imposta pari a € 14.000. L'imposta è calcolata sul valore di mercato dei prodotti finanziari al termine del periodo di rendicontazione. In mancanza del valore di mercato è calcolata sul valore nominale o di rimborso. Per le quote di fondi comuni d'investimento immesse in sistemi di deposito accentrato, l'imposta è dovuta dall'intermediario finanziario – definito soggetto gestore - che intrattiene direttamente con il partecipante un rapporto di amministrazione, custodia, deposito, gestione o altro stabile rapporto.

¹ Art. 32, comma 3, D.L. 78/2010: a) Stato o ente pubblico; b) Organismi d'investimento collettivo del risparmio (OICR); c) forme di previdenza complementare nonché enti di previdenza obbligatoria; d) imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche; e) intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale; f) soggetti e patrimoni indicati nelle precedenti lettere costituite all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio d'informazioni finalizzato ad individuare i beneficiari effettivi del reddito o del risultato della gestione e sempreché siano indicati nel decreto del MEF di cui all'articolo 168-bis, comma 1, del TUIR; g) enti privati residenti in Italia che perseguano esclusivamente le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lett. c-h) del d.lgs. 17 maggio 1999, n. 153, nonché società residenti in Italia che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche; h) veicoli costituiti in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti indicati nelle precedenti lettere.

² Articolo 19 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 2011, n. 201. Sono esclusi dall'imposta i partecipanti che siano fondi pensione, fondi di assistenza sanitaria nonché i soggetti diversi dai clienti come definiti nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 come modificato dal Provvedimento del 22 giugno 2012.



La Banca di Cesena è la Banca di Credito Cooperativo operante nel Comune di Cesena. La Banca si connota per la sua forte attenzione alle ricadute delle sue attività sul territorio di Cesena, come descritto nel bilancio sociale.

I principali dati economico finanziari (*) sono i seguenti

Totale attività:	€ 669 mln
Patrimonio netto:	€ 60 mln
Utile netto:	€ 1,2 mln
Numero filiali:	18
Dipendenti:	124

(*) riferiti al 2013