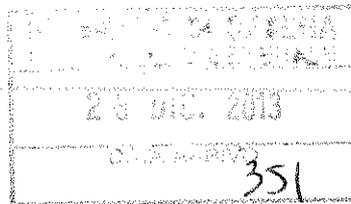


Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

via Barberini 47 - 00187 Roma - Italy
Tel. +39-06.94.51.66.01 - Fax +39-06.94.51.66.40
e-mail info@fabricasgr.it - web www.fabricasgr.it

C.F. e P.IVA 07752061006 - REA RM 1054624
Capitale Sociale € 7.200.000 i.v.
iscritta al n. 190 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio

S.urbesisho



Comune di Cesena
Piazza del Popolo 10
47521 - Cesena

Fesc. 3010/URB. PRV/2

COMUNE DI CESENA



UFFICIO PROTOCOLLO
0100724/351 - 30/12/2013 A
87

c.a.
Egregio Sig. Sindaco

Spett.le Novello S.p.A.
Società di Trasformazione
Urbana
Piazza del Popolo 10
47521 - Cesena

c.a.
Egregio Arch. Edoardo Preger

Prot. N. 7128/13/FE/F
Raccomandata A/R
Roma, 16 dicembre 2013

Oggetto: "Investimento nel Fondo Novello - Delibera di CDP Investimenti SGR per conto del Fondo Investire per l'Abitare"

Egregi Signori,

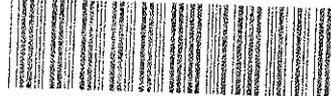
Vi inoltriamo con piacere una comunicazione del 12 dicembre 2013 ricevuta da CDP Investimenti SGR S.p.A., che alleghiamo sub 1), nella quale si riporta l'esito positivo dell'istruttoria relativa alla sottoscrizione da parte del Fondo Investire per l'Abitare nel costituendo Fondo Novello. A tale proposito alleghiamo anche l'*information memorandum*, allegato sub 2), da noi preparato, oggetto dell'istruttoria di CDPI SGR S.p.A. Sarà nostra cura dare seguito a questa comunicazione al fine di giungere nel tempo più breve possibile alla costituzione del Fondo Novello; sarà inoltre nostra cura tenerVi aggiornati sui relativi sviluppi. Consideriamo che, con l'esito positivo contenuto nella suddetta comunicazione, si ritiene adempiuto, da Fabrica SGR, quanto previsto dall'articolo 2 Fase I - "Strutturazione" del contratto sottoscritto il 19 febbraio 2013, presso il notaio Antonio Porfiri, tra il Comune di Cesena, la Novello S.p.A. - Società di Trasformazione Urbana e Fabrica SGR S.p.A.

Restando a disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario, cogliamo l'occasione per inviare i nostri migliori saluti.

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

Amministratore Delegato
Marco Doglio

Allegato 1) Comunicazione del 12 dicembre di CDPI SGR
Allegato 2) Information memorandum



Roma, 12 DIC. 2013

Spett. le
Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
Via Barberini, 47
00187 Roma

c.a. Dott. Marco Doglio
Amministratore Delegato

Raccomandata A/R anticipata via e-mail all'indirizzo: marco.doglio@fabricasgr.it

Oggetto: Investimento nel Fondo Novello

Egregi Signori,

facciamo riferimento al possibile investimento del Fondo Investimenti per l'Abitare - FIA, promosso e gestito da CDPI, nel fondo immobiliare riservato a investitori qualificati denominato "Fondo Novello" (il "Fondo"), promosso e gestito da Fabrica Immobiliare SGR ("Fabrica") e destinato all'incremento di alloggi sociali.

Con la presente, siamo lieti di comunicare che, con le precisazioni e alle condizioni sospensive di seguito indicate, ha avuto esito positivo il processo interno di valutazione in relazione alla sottoscrizione del FIA di Quote di Classe B del Fondo entro un importo massimo di Euro 30,825 milioni e per un impegno complessivo del FIA comunque non eccedente il 60% dell'ammontare tempo per tempo sottoscritto del Fondo.

La citata positiva valutazione è stata effettuata (i) sull'assunto dell'approvazione ed entrata in vigore di un regolamento di gestione del Fondo in linea con il testo allegato alla presente (Allegato A); nonché (ii) sulla base del *business plan* a vita intera del Fondo (il "Business Plan") predisposto da Fabrica e analizzato in sede istruttoria, che prevede un'iniziativa di sviluppo immobiliare da realizzare, in tre differenti fasi, nel Comparto 1 dell'area PRU Novello, nonché ulteriori tre progetti immobiliari nel territorio del Comune di Cesena. Il Business Plan riflette una struttura finanziaria con un investimento complessivo in equity pari a Euro 51,375 milioni e indebitamento bancario di circa Euro 42,9 milioni.

Al fine di poter addivenire alla sottoscrizione di Quote B del Fondo, chiediamo pertanto di ricevere evidenza dell'intervenuta approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Fabrica del Business Plan e dell'approvazione ed entrata in vigore di un regolamento di gestione del Fondo nel testo allegato.

Al ricevimento della citata documentazione, l'investimento del FIA nel Fondo avverrà attraverso una prima sottoscrizione, entro un importo massimo di Euro 19 milioni, che potrà avvenire solo previo positivo accertamento dell'avveramento delle seguenti condizioni sospensive:

- 1) effettiva sottoscrizione da parte del Comune di Cesena di quote A del Fondo attraverso l'apporto del Comparto 1 del PRU Novello in linea con le condizioni previste nel Business Plan, e definizione di accordi volti a limitare i costi massimi per opere e oneri di urbanizzazione di pertinenza del Fondo a termini considerati accettabili per CDPI;
- 2) ottenimento di un term sheet vincolante di finanziamento (ovvero sottoscrizione di un contratto di finanziamento vincolante) a favore del Fondo per un ammontare pari ad almeno Euro 42,9 milioni sulla base delle ipotesi di costo complessivo e dei meccanismi di erogazione e rimborso previsti nel Business Plan, e comunque a termini considerati accettabili per CDPI, ivi inclusa una struttura degli impegni obbligatori da rimborso in grado di assicurare un congruo livello di copertura del servizio del debito (considerate anche le spese operative del Fondo).

*soluzione da assumere e perseguire
per il momento*

Le successive sottoscrizioni, in una o più soluzioni e comunque nell'ambito dell'ammontare massimo complessivo indicato di Euro 30,825 milioni, da effettuarsi comunque entro il limite del 60% dell'ammontare di volta in volta sottoscritto del Fondo ed entro il periodo di sottoscrizione delle quote del Fondo, potranno avere luogo solamente previo positivo accertamento da parte di CDPI:

- 1) della coerenza degli obiettivi raggiunti da Fabrica nella gestione del Fondo con quelli indicati nel Business Plan;
- 2) del rispetto da parte di Fabrica nell'acquisizione, qualora nel frattempo avvenuta, ovvero nel mantenimento tra le previsioni del Business Plan, delle seguenti condizioni con riferimento agli interventi RSU e via Machiavelli:

con riferimento all'intervento RSU

- ✓ effettiva sottoscrizione da parte del proprietario dell'area di quote C del Fondo attraverso l'apporto del bene in linea con le condizioni previste nel Business Plan;
- ✓ perfezionamento dei contratti di locazione con il gestore sociale in linea con quanto indicato nel Business Plan e comunque a termini accettabili per CDPI;

con riferimento all'intervento di via Machiavelli

- ✓ effettiva sottoscrizione da parte del proprietario dell'immobile di quote C del Fondo attraverso l'apporto del bene in linea con le condizioni previste nel Business Plan;
- ✓ accollo del debito esistente sull'immobile per un importo pari a massimi Euro 4,5 milioni sulla base delle ipotesi di costo complessivo e dei meccanismi di erogazione e rimborso previsti nel Business Plan e comunque a termini considerati accettabili per CDPI;
- ✓ ottenimento, a termini considerati accettabili per CDPI, di un'opzione put a favore del Fondo da parte dell'apportante con riferimento alla unità abitative che risultassero invendute all'esito della commercializzazione delle stesse.



Fermo e impregiudicato quanto sopra, qualora e nel momento in cui l'importo complessivo delle sottoscrizioni del FIA nel Fondo superi Euro 28,5 milioni, ulteriori sottoscrizioni saranno possibili solamente previa verifica da parte di CDPI del positivo completamento della realizzazione della fase 1 del Comparto 1 del PRU Novello e del piano finanziario previsto da Fabrica (ivi incluso l'eventuale autofinanziamento già generato) per la copertura dei costi di realizzazione della fase 2 del Comparto medesimo.

Qualora la documentazione richiesta non pervenisse entro il 31 marzo 2014, ovvero entro tale data non fosse possibile per CDPI procedere al positivo accertamento dell'avveramento delle condizioni sospensive sopra esposte con riferimento alla prima tranche di sottoscrizione, la presente lettera cesserà automaticamente di essere efficace.

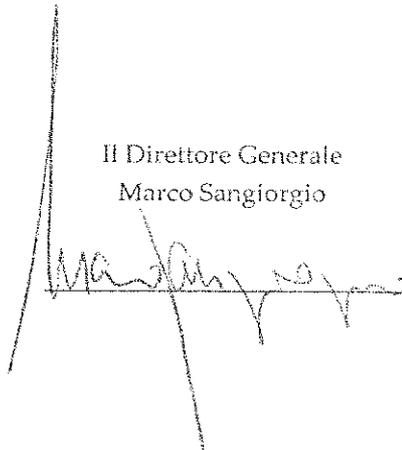
Infine, CDPI raccomanda a Fabrica la necessità di verificare con particolare attenzione (i) la natura e il pieno rispetto degli eventuali vincoli di destinazione e utilizzo degli immobili interessati dalle operazioni di sviluppo del Fondo, e (ii) l'ammissibilità che eventuali contributi pubblici vengano utilizzati da un soggetto diverso da quello cui il contributo è stato assegnato, verifica che dovrà essere effettuata in via preventiva e in forma scritta con il soggetto che ha concesso il contributo, dandone contestuale informazione a CDPI.

In occasione dell'eventuale sottoscrizione di Quote B del Fondo, ricordiamo gli impegni già assunti da Fabrica in relazione al rispetto delle Linee Guida per l'attività di monitoraggio, che si intendono riferiti a tutti i fondi gestiti da Fabrica in cui il FIA abbia investito o investirà.

Tanto premesso, rimane naturalmente impregiudicata la facoltà di CDPI di richiedere ogni ulteriore approfondimento o integrazione di istruttoria che si reputi necessaria ai fini della sottoscrizione di quote del Fondo Novello.

Nell'attesa di ricevere un vostro pronto riscontro con riferimento a quanto precede, l'occasione ci è gradita per porgere i nostri migliori saluti.

Il Direttore Generale
Marco Sangiorgio



Allegati:

All. A: Regolamento di Gestione del Fondo Novello