



# Relazione di Gestione al 31 dicembre 2023



CdA del 29 febbraio 2024





# INDICE

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	3
RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2023	23
NOTA INTEGRATIVA	27
PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	27
PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	30
Sezione I - CRITERI DI VALUTAZIONE	30
Sezione II - LE ATTIVITÀ	
Sezione III- LE PASSIVITÀ	33
Sezione IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	
Sezione V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	34
Parte C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	35
Sezione I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	35
Sezione II - BENI IMMOBILI	35
Sezione III - CREDITI	35
Sezione IV - DEPOSITI BANCARI	35
Sezione V - ALTRI BENI	35
Sezione VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	35
Sezione VII - ONERI DI GESTIONE	
Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI	38
Sezione IX - IMPOSTE	38
Parte D - ALTRE INFORMAZIONI	39
ALLEGATO A - PROSPETTO DEI BENI IMMOBILI CONFERITI, ACQUISTATI E CEDUTI DAL FONDO	42
ALLEGATO B - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO (TAV. C ALL. IV 6.2.)	44
ALLEGATO C – PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (TAV. B ALL. IV 6.2)	45







#### RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

# 1. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITA' DI GESTIONE E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI INVESTIMENTO

La presente Relazione di gestione al 31 dicembre 2023, redatta ai sensi dell'art. 3 del Regolamento approvato con Decreto del Ministero del Tesoro n. 30 del 5 marzo 2015, in attuazione dell'art. 39 del D.Lgs. n 58/98, è stata predisposta sulla base dei criteri di valutazione dettati dal Titolo V, capitolo IV del Provvedimento Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

Il Fondo "Socrate – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo") è stato collocato presso il pubblico indistinto mediante un'offerta pubblica di sottoscrizione delle quote, avvenuta per il tramite delle reti bancarie del Gruppo Banca Monte dei Paschi di Siena, dal 2 ottobre 2006 al 2 marzo 2007. Il richiamo degli impegni è stato effettuato in data 26 marzo 2007. Il patrimonio è stato raccolto tra oltre 6.000 sottoscrittori per un totale di Euro 100 milioni ed un valore per singola quota pari a 500 euro.

Il Fondo, come previsto dagli artt. 20.9 e 20.10 del Regolamento di gestione, si caratterizza fino al 2013 per avere finestre annuali di sottoscrizione e rimborso. Pertanto, a partire dal 2008 Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito la "SGR", "Fabrica" o "Società"), dal 1° ottobre al 31 dicembre di ogni anno e sino al 2013, ha provveduto alla riapertura periodica delle sottoscrizioni consentendo al contempo a tutti i partecipanti di richiedere, secondo le modalità ed i limiti stabiliti dall'art. 20.10, il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute; l'esito di tali riaperture è rappresentato nei paragrafi seguenti. Alla luce di quanto sopra, a far data dalla chiusura dell'ultima riapertura periodica delle sottoscrizioni avvenuta nel 2013 non è più possibile sottoscrivere nuove quote del Fondo oppure richiedere il rimborso anticipato delle quote sottoscritte.

In data 11 ottobre 2016 il Consiglio di Amministrazione di Fabrica, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha deliberato una proroga di tre anni della durata del Fondo (in scadenza al 31 dicembre 2017) per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'art. 4.2 del Regolamento di gestione (cd. Periodo di Grazia). La data di scadenza del Fondo era quindi fissata entro il 31 dicembre 2020.

Successivamente una Assemblea speciale dei Partecipanti del Fondo Socrate il 21 dicembre 2020 ha approvato la proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022 e le conseguenti modifiche del Regolamento di gestione del Fondo ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legge 30 novembre 2020, n. 157; al termine dell'Assemblea dei Partecipanti, si è tenuto il Consiglio di Amministrazione della SGR, che ha preso atto della delibera adottata dall'Assemblea e ha approvato le modifiche regolamentari connesse alla proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio, tra le quali la riduzione di due terzi della commissione annuale di gestione. Ad esito di tali passaggi, il nuovo termine di durata del Fondo era stato fissato al 31 dicembre 2022.

Il 29 luglio 2022 si è tenuta una ulteriore Assemblea speciale dei Partecipanti del Fondo Socrate, che ha approvato la proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023 e le conseguenti modifiche del Regolamento di gestione del Fondo ai sensi dell'art. 31-novies del Decreto Legge 28 ottobre 2020, n. 137 (emanato nel contesto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19). Il Legislatore, infatti, considerata la necessità ed urgenza di introdurre misure a sostegno dei settori interessati dalle misure restrittive adottate per la tutela della salute pubblica in connessione all'emergenza epidemiologica da Covid-19, con il Decreto Legge 137/2020 (come già precedentemente, ed in modo del tutto analogo, con il Decreto Legge 157/2020), ha previsto che i gestori di fondi immobiliari italiani negoziati in un mercato regolamentato, potessero, entro il 31 dicembre 2022 - nell'esclusivo interesse dei partecipanti e al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti - modificare il Regolamento del Fondo per stabilire la possibilità di prorogare in via straordinaria il termine di durata del Fondo non oltre il 31 dicembre 2023.

Successivamente il Consiglio di Amministrazione della SGR, prendendo atto della delibera adottata dall'Assemblea, ha approvato le modifiche regolamentari connesse alla proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Ad esito di tali passaggi, pertanto, il nuovo termine di durata del Fondo è fissato al 31 dicembre 2023.

Infine l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Socrate, riunitasi in data 11 luglio 2023, ha deliberato una modifica dell'articolo 10.12 del Regolamento di Gestione del Fondo, che consenta alla SGR di affiancare alle attività in corso, finalizzate al realizzo del patrimonio tramite vendite a terzi, la costituzione di un percorso alternativo, consistente nella possibilità di offrire – limitatamente agli ultimi cinque mesi del termine di durata - alcuni o tutti gli immobili







del Fondo ad altri fondi gestiti da Fabrica Immobiliare SGR, in quanto di interesse per questi e la rispettiva missione di investimento con l'obiettivo di incrementare le possibilità di dismissione del patrimonio residuo e al contempo di arginare atteggiamenti di natura speculativa di potenziali offerenti terzi.

Nel modificato articolo 10.12, permane intatto il divieto di effettuare operazioni di investimento/disinvestimento "con i soci della SGR e con soggetti appartenenti al loro gruppo", e quindi per "fondi correlati", controparti di possibili operazioni di disinvestimento con il Fondo, devono escludersi quelli che fossero riconducibili direttamente o indirettamente a tali soggetti.

L'efficacia della modifica regolamentare è decorsa dal 1° settembre 2023, data dell'approvazione da parte della Banca d'Italia, ai sensi del comma 4° dell'articolo 37 del TUF, nonché del Tit. V, Cap. II, Sezioni I e III, del Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio").

L'evoluzione del valore della quota e dei proventi distribuiti cumulati dall'avvio del Fondo al 31 dicembre 2023 è rappresentata sinteticamente dal seguente grafico:

Valore della quota e proventi distribuiti

## (dati in euro) 51.02 580 560 550 51,02 51,02 51,02 540 51.02 530 520 510 500 490 51.02 480 470 460 -51.02 450 440 430 502 500,00 509,97 420 410 400 390 380 370 dic- giu- dic- g

Tenuto conto dei proventi complessivamente distribuiti, il Tasso Interno di Rendimento (TIR)<sup>1</sup> del Fondo alla data del 31 dicembre 2023 è pari allo -0,20% annuo.

Al 31 dicembre 2023 il patrimonio del Fondo è costituito da un unico immobile.

Il Fondo ha chiuso l'esercizio con una perdita pari ad Euro 7.562.243 da imputare all'effetto netto tra la gestione ordinaria e le minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili.

# CLASSIFICAZIONE DEL FIA AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088 E TRASPARENZA DELL'INTEGRAZIONE DEI RISCHI DI SOSTENIBILITÀ

Il Fondo Socrate non rientra tra i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafo 1, o all'articolo 9, paragrafi 1, 2 o 3, del Regolamento (UE) 2019/2088; esso, pertanto, non promuove caratteristiche ambientali e/o sociali, né ha come obiettivo investimenti sostenibili.

In conformità all'art. 7 del Regolamento (UE) 2020/852, si evidenzia che gli investimenti sottostanti il Fondo non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

# GLI INVESTIMENTI/DISINVESTIMENTI EFFETTUATI

La fase di smobilizzo del residuo patrimonio immobiliare del Fondo, nel frattempo conclusa alla data di approvazione della presente Relazione di gestione, era ancora in corso di svolgimento alla data del 31 dicembre 2023, come sotto illustrato.

Nel corso del primo semestre del 2023 sono continuate le attività di commercializzazione dei singoli asset per il

¹ Calcolato in base al valore del Fondo alla data della presente Relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data della stessa ed espresso su base annua.







tramite degli agenti precedentemente incaricati e anche tramite l'ausilio di nuovi intermediari, senza tuttavia esiti positivi.

Successivamente, in data 12 luglio 2023 è stata avviata, con il supporto dell'advisor Cushman & Wakefield, una procedura di vendita del portafoglio residuo mediante l'invio di lettere per la raccolta di manifestazioni di interesse e successive offerte ad una target list composta da oltre 70 operatori italiani ed esteri, oltre che ad operatori specifici del settore commerciale e ricettivo (ca. 40 soggetti) per massimizzare il risultato della vendita.

Quattro soggetti hanno successivamente inviato un'offerta, relativa all'acquisto di singoli immobili del Fondo, nel termine previsto, di cui soltanto una ha originato una concreta offerta vincolante di acquisto per l'immobile di Genova, via Milano, del cui esito positivo si dà più ampia illustrazione nel paragrafo relativo ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

In data 26 settembre 2023 è stato ceduto l'asset sito in Roma, via Emilio Longoni n. 53 all'Ente Pubblico conduttore dell'immobile stesso, ad esito della partecipazione del Fondo ad un avviso di ricerca immobili pubblicato dall'Ente stesso ad ottobre 2021, cui l'Ente ha dato riscontro con una manifestazione di interesse all'acquisto in data 8 agosto 2023. Il bene è stato quindi ceduto ad un prezzo di Euro 15.400.000, oltre imposte, di cui la prima rata (Euro 14.400.000) è stata già incassata, mentre la seconda (Euro 1.000.000) sarà corrisposta alla conclusione di alcuni interventi di rinnovamento prevalentemente impiantistico ed energetico, da eseguirsi a cura del Fondo.

Il 27 novembre 2023 la SGR, applicando la nuova formulazione dell'articolo 10.12 del regolamento di gestione del fondo Socrate approvata dall'Assemblea dei Partecipanti a luglio 2023 e dalla Banca d'Italia a settembre 2023, avviava un'operazione finalizzata ad ottimizzare il realizzo di tutto il residuo patrimonio di Socrate.

L'operazione è stata effettuata con il coinvolgimento – oltre alla SGR -di altri cinque investitori Istituzionali del Fondo Socrate e mediante il supporto finanziario di una banca terza. L'operazione consiste nell'avvio di un nuovo Fondo riservato che – grazie al finanziamento da riceversi ed alla partecipazione degli investitori Istituzionali che avrebbero conferito al nuovo Fondo le quote da essi detenute nel Fondo Socrate, pari al 44% circa delle quote in circolazione – si sarebbe reso acquirente del patrimonio residuo del Fondo Socrate.

Ciò posto, essendosi nel frattempo concretizzate le condizioni cui l'operazione era subordinata, in data 21 dicembre 2023 il Fondo Democrito, fondo correlato a Socrate in quanto gestito dalla medesima SGR, ha acquistato in blocco, al prezzo complessivo di Euro 52.841.258,00 n. 10 immobili del Fondo Socrate in Roma, Perugia (Via del Fosso 2, Via Scarlatti 6 e Via Scarlatti 43), Medesano, Codogno, Padova, Treviglio, Torino, Segrate e la partecipazione totalitaria detenuta dal Fondo Socrate nella Socrate Retail S.r.l., società veicolo intestataria delle licenze commerciali relativa all'immobile in Treviglio (BG).

A riguardo, è opportuno altresì segnalare che per il medesimo portafoglio non sono pervenute offerte migliorative a seguito dell'invito pubblicato il 2 dicembre 2023 sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito del Fondo.

Alla data del 31 dicembre 2023 il portafoglio immobiliare del Fondo, per effetto delle dismissioni sopra riportate, risulta quindi composto da 1 solo immobile, come da prospetto che segue:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Valutazione al 31 dicembre 2023 (Euro)	
Indirizzo	Comune			(2010)	
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	10.000.000	
Totale	***			10.000.000	

Con riferimento al periodo, sulla base delle valutazioni effettuate dall'Esperto Indipendente al 31 dicembre 2023, l'immobile di proprietà del Fondo presenta un valore di mercato complessivo pari ad Euro 10.000.000 con una riduzione rispetto al prezzo di acquisto del 33,3% ed un decremento del 2,0% rispetto al valore attribuito dall'Esperto Indipendente al 31 dicembre 2022.

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato ad un monte canoni annuo complessivo pari a circa 1,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 e con una redditività lorda del 10,0% rispetto al valore corrente.

Alla data della presente Relazione il Fondo non presenta finanziamenti ipotecari in essere.







# L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

L'attività di gestione degli immobili del Fondo nel corso del 2023 si è concentrata nella gestione dei rapporti con i conduttori, anche attraverso il recupero della morosità dei canoni, nella ricerca di nuovi affittuari per le porzioni sfitte oltreché nella gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio.

Le attività, condotte anche in coordinamento con il property e facility manager del Fondo, sono state orientate a:

- La gestione dei rapporti contrattuali con i conduttori degli immobili ed agli adempimenti di natura amministrativa e fiscale: nel mese di giugno è stato sottoscritto un contratto di locazione avente ad oggetto due piani e mezzo dell'immobile di via del Fosso 2 a Perugia ad una primaria società di servizi e nel mese di novembre è stato affittato una ulteriore porzione di piano dell'immobile ad una società privata. Per quanto attiene il centro commerciale di Treviglio, nel mese di giugno è stata sottoscritta una riduzione temporanea, sino al 31 dicembre 2023, del canone percepito dalla Socrate Retail nel mese di novembre è stata affittata una porzione della galleria commerciale ad un operatore del settore dell'abbigliamento.
- La valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio: nel corso del primo semestre 2023, sono stati le principali attività affidate riguardano: interventi relativi ad adeguamento antincendio e revisione infissi per l'immobile di Torino, via del Lionetto; il ripristino edilizio e impiantistico di un locale interrato dell'immobile di Genova, via Milano e interventi di ripristino di minore entità presso il centro commerciale di Treviglio.
- Le attività di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti: per l'immobile di Padova, via Uruguay, a giugno 2023, a seguito di recesso da parte del conduttore dell'unità al piano terra, sono stati ripresi in possesso gli spazi occupati da quest'ultimo a fronte del pagamento di una somma a titolo di ristoro dei canoni. Inoltre, nel corso del periodo, per effetto delle azioni intraprese per il recupero della morosità, sono stati ripresi in consegna: due locali della galleria del Centro Commerciale di Treviglio ed ulteriori due locali commerciali dell'immobile di Roma, via Farini.
- Il monitoraggio dei pagamenti dei canoni di locazione da parte dei conduttori al fine di evidenziare i crediti scaduti ed il relativo ageing, e porre in essere le necessarie attività di recupero crediti sia stragiudiziali che giudiziali: in merito, si rileva che l'ammontare dei crediti, al 31 dicembre 2023, è pari a circa 41,2 milioni di Euro, di cui:
  - 38,5 milioni di Euro dovuti dal Fondo Democrito quale seconda rata di prezzo per l'acquisto del portafoglio di n. 10 immobili avvenuto il 21 dicembre 2023; tale credito verrà compensato in tutto o in parte in sede di liquidazione del Fondo Socrate con il debito nei confronti del partecipante Fondo Democrito per effetto del rimborso finale delle quote di sua titolarità;
  - 1,0 milione di Euro dovuti come saldo prezzo per la vendita dell'immobile di via Longoni, una volta completati gli interventi di ottimizzazione restati a cura del venditore.
- La verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare: attività conclusa a seguito della integrale dismissione degli asset del Fondo.
- 2. DESCRIZIONE DI EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA PER L'ORGANISMO COLLETTIVO DEL RISPARMIO ("OICR") VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO E EFFETTI DEGLI STESSI SULLA COMPOSIZIONE DEGLI INVESTIMENTI E, PER QUANTO POSSIBILE, SUL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 1) Illustrazione dell'attività di gestione e delle direttrici seguite nell'attuazione della politica di investimento.

# **GOVERNANCE DELLA SGR E DEL FONDO**

# Organi sociali della SGR per il triennio 2022 - 2024

Con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, è venuto a scadenza il mandato conferito al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale e di conseguenza l'Assemblea Ordinaria dei Soci, tenutasi in data 5 aprile 2022 ha nominato i nuovi componenti.

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la Nomina del Presidente, del Vice Presidente e dell'Amministratore Delegato nonché la nomina dei componenti i vari comitati. Si riporta di seguito la loro composizione.







Fabrizio Caprara
 Mario Delfini
 Presidente
 Vice Presidente

Giovanni Maria Benucci
 Luigi Gaspari
 Raffaele Giovanni Rizzi
 Amministratore Delegato
 Amministratore Indipendente
 Amministratore Indipendente

Il Collegio Sindacale è composto da 3 membri, oltre due supplenti:

Mario Venezia
 Vincenzo Sportelli
 Luciano Festa
 Edoardo lalongo
 Gianluigi Albano
 Presidente
 Sindaco effettivo
 Sindaco supplente
 Sindaco supplente

Il Comitato Investimenti, organo consultivo tecnico della Società, è composto attualmente dai seguenti 5 membri:

- Giovanni Maria Benucci (Coordinatore del Comitato)
- Massimiliano Capece Minutolo
- Alessandro Caltagirone
- Marco Bianconi
- Andrea De Santis

Il Comitato Supervisione Rischi e Controllo è composto da 5 membri:

Luigi Gaspari
 Amministratore Indipendente (Presidente del Comitato)

Raffaele Giovanni Rizzi
 Amministratore Indipendente

Francesco Sirianni
 Responsabile della Funzione Compliance e Antiriciclaggio

Federico Leonardi Responsabile della Funzione Internal Audit
Lelio Mazzarella Responsabile della Funzione Risk Management

Il Comitato di Remunerazione attualmente composto da 3 membri:

Fabrizio Caprara Presidente

Luigi Gaspari
 Amministratore Indipendente (Presidente del Comitato)

Raffaele Giovanni Rizzi Amministratore Indipendente

#### Società di revisione

In data 5 aprile 2022, l'Assemblea degli Azionisti, su proposta del Collegio Sindacale, ha incaricato la società PricewaterhouseCoopers S.p.A. per la revisione legale per il novennio 2022 – 2030.

## Organi del Fondo

Come da documentazione presente sul sito del Fondo, l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Socrate, si è riunita in data 11 luglio 2023. Essa ha deliberato la modifica dell'articolo 10.12 del Regolamento di Gestione e la nomina del Dott, Fabrizio Caprara quale Presidente dell'adunanza.

# MODIFICHE NORMATIVE E REGOLAMENTARI RIGUARDANTI IL SETTORE DEL RISPARMIO GESTITO E DEI FIA IMMOBILIARI

# Direttiva (UE) 2019/1937 riguardante la protezione delle persone che segnalano violazioni del diritto dell'Unione Europea (Whistleblowing)

A partire dal 17 dicembre 2023, si applica anche alle SGR il Decreto Legislativo 10 marzo 2023, n. 24 (Decreto attuativo), che traspone nel nostro ordinamento la direttiva (UE) 2019/1937, riguardante la protezione delle persone che segnalano violazioni del diritto dell'Unione (cd. Direttiva Whistleblowing). Scopo della Direttiva Whistleblowing è disciplinare la protezione dei whistleblowers (o "segnalanti" nella traduzione italiana del testo) all'interno dell'Unione, mediante norme minime di tutela, volte a uniformare le normative nazionali, tenendo conto che coloro "che segnalano minacce o pregiudizi al pubblico interesse di cui sono venuti a sapere nell'ambito delle loro attività professionali esercitano il diritto alla libertà di espressione"<sup>2</sup>. Nel trasporre la Direttiva Whistleblowing, il legislatore italiano ha esercitato la facoltà prevista dalla direttiva medesima, ampliando la possibilità di segnalare, oltre che violazioni del diritto dell'Unione, anche violazioni del diritto nazionale. Il Decreto attuativo, infatti, "disciplina la protezione delle persone che segnalano violazioni di disposizioni normative nazionali o dell'Unione europea che ledono l'interesse pubblico o l'integrità dell'amministrazione pubblica o dell'ente privato, di cui siano



<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Cfr. considerando 31 della Direttiva Whistleblowing.



venute a conoscenza in un contesto lavorativo pubblico o privato"3. Il Decreto attuativo esclude tuttavia dall'ambito della sua applicazione le norme previgenti in tema di segnalazione delle violazioni, stabilendo4 che le disposizioni dello stesso non si applicano alle segnalazioni di violazioni laddove già disciplinate in via obbligatoria dagli atti dell'Unione europea o nazionali indicati nell'allegato al Decreto attuativo e nell'allegato alla Direttiva Whistleblowing, che pertanto permangono. Il Decreto attuativo, infatti, non trova applicazione alle segnalazioni di violazioni disciplinate nelle direttive, nei regolamenti dell'Unione europea e nelle disposizioni attuative dell'ordinamento italiano che già garantiscono apposite procedure di segnalazione ed il divieto esplicito di ritorsioni. La SGR ha interno (disponibile sul sito istituzionale al seguente indirizzo: apposito canale https://www.fabricasgr.com/whistleblowing/) per consentire ai soggetti indicati dalla legge di segnalare violazioni delle quali siano venuti a conoscenza nell'ambito del contesto lavorativo della SGR o che sospettano siano in corso. Il segnalante che abbia il sospetto che si sia verificata o si possa verificare una violazione, può inviare una segnalazione alla SGR, in forma scritta: (i) con modalità informatiche, tramite apposita piattaforma online, disponibile al link: Whistleblowing (hawk-aml.com); tramite posta ordinaria al seguente indirizzo: Via Nazionale, 87 -00184 Roma (RM), alla cortese attenzione del Responsabile delle Segnalazioni (Responsabile Internal Audit); ovvero in forma orale, richiedendo un incontro col Responsabile Internal Audit della SGR (Responsabile delle Segnalazioni), telefonando al seguente numero: +39 06.94.51.66.39.

Disposizioni di carattere fiscale applicabili al 31 dicembre 2023 di specifico interesse per i fondi comuni immobiliari

#### 1. Regime di tassazione dei proventi di natura finanziaria.

L'articolo 3 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66 convertito in legge 23 giugno 2014, n. 89 ha elevato dal 20 al 26 per cento l'aliquota con la quale sono applicate le ritenute e le imposte sostitutive sui redditi di capitale di cui all'articolo 44 del TUIR e sui redditi diversi di natura finanziaria di cui all'articolo 67, comma 1, lettere da c-bis) a c-quinquies) del TUIR.

Tale disposizione riguarda sia i proventi periodici distribuiti dai fondi immobiliari sia i proventi realizzati per effetto della cessione, liquidazione o rimborso delle quote di partecipazione.

Per i proventi periodici l'aliquota del 26 per cento trova applicazione su quelli divenuti esigibili a partire dal 1° luglio 2014 anche se maturati precedentemente. Per i proventi derivanti dalla partecipazione al fondo realizzati in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 si applica l'aliquota del 26 per cento.

Per contro, sui proventi realizzati in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni e riferibili ad importi maturati al 30 giugno 2014 si applica l'aliquota del 20 per cento.

Il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44 emanato in attuazione della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento e del Consiglio Europeo dell'8 giugno 2011 ha modificato anche il regime fiscale dei proventi delle quote di fondi comuni d'investimento immobiliare e SICAF conseguiti nell'ambito delle gestioni individuali di portafoglio in relazione alle quali il contribuente ha optato per l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 7 del d.lgs. n. 461 del 1997 (c.d. regime del risparmio gestito).

L'articolo 7, comma 4, del d.lgs. n. 461 prevede che i proventi sono conseguiti nell'ambito delle predette gestioni individuali senza applicazione della ritenuta alla fonte da parte della S.G.R. e concorrono alla formazione del risultato della gestione potendosi, quindi, compensare con eventuali minusvalenze, perdite o differenziali negativi, comprese le eccedenze di risultati negativi maturati nei periodi d'imposta precedenti e computabili in diminuzione del risultato della gestione.

Per effetto di questa disposizione i gestori di patrimoni individuali (Banche, SIM, S.G.R.) che, nell'ambito dei patrimoni gestiti, detengono quote di fondi comuni immobiliari sono tenuti a fornire specifiche indicazioni sull'ammontare delle quote da essi detenute alle S.G.R. sostituti d'imposta nonché agli intermediari aderenti ai sistemi di deposito accentrato tenuti ad applicare la ritenuta sui proventi dei fondi immobiliari ai sensi dell'articolo 7 del d.l. n. 351 del 2001 ai fini della disapplicazione della ritenuta alla fonte.

Si segnala, inoltre, che sempre il d.lgs. n. 44 del 2014 ha soppresso la ritenuta alla fonte sui proventi dei fondi immobiliari esteri conseguiti da OICR immobiliari di diritto italiano. Detti proventi sono ora conseguiti al lordo di ogni imposizione.

#### 2. IMU

Si ricorda che l'imposta municipale propria (IMU) è dovuta da parte del proprietario dell'immobile, dal titolare del diritto reale di godimento su una cosa altrui (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) e dall'utilizzatore per gli immobili detenuti in leasing.



<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Cfr. art. 1, comma 1 del Decreto attuativo - Ambito di applicazione oggettivo.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Cfr. art. 1, comma 2, lettera b) del Decreto attuativo.





In generale, presupposto dell'IMU è il possesso di immobili riconducibili a tre tipologie quali fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, così come definiti dall'art. 2 co. 1 del DLgs. 504/92 (decreto ICI).

Come precisato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nella circ. 18.5.2012 n. 3/DF (§ 3), sono assoggettati all'imposta tutti i suddetti immobili, a prescindere dall'uso cui sono destinati ed indipendentemente dalla loro classificazione catastale.

Sono compresi anche gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b) 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- d) 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e) 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1

Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

A decorrere dal 1° gennaio 2022, è prevista l'esenzione da IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce).

L'aliquota di base per i terreni agricoli è pari allo 0,76 per cento e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla o diminuirla sino a 0,3 punti percentuali.

Il co. 741 lett. B) n. 3 dell'art. 1 della Legge di Bilancio 2020, dispone che, l'IMU non è dovuta tra l'altro, per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.20085.

Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75 per cento.

Per il 2023 si conferma la disposizione di cui alla legge di Bilancio 2020 (art. 1, comma 747, lettera a), legge n. 160/2019) la quale stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004 e per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

La "Legge di Bilancio 2023" ha stabilito l'esenzione dal pagamento dell'IMU per i proprietari di immobili occupati. In particolare, è stata modificata la "Legge di Bilancio 2020" aggiungendo tra gli immobili esenti da IMU anche gli immobili non utilizzabili né disponibili per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici oppure per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

# 3. Imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute sulle operazioni di trasferimento degli immobili nelle quali il fondo interviene come parte acquirente (acquisto e/o apporto) o alienante.

Il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ed il decreto-legge 12 settembre 2013 n. 104 convertito nella legge 8 novembre 2013, n. 128 hanno stabilito il riordino delle aliquote applicabili a partire dal 1° gennaio 2014.

Si ricorda che l'imposta fissa di registro è pari ad Euro 200, l'imposta proporzionale di registro è pari al 9 per cento in tutti i casi in cui le operazioni sono esenti da IVA e rientrano nel campo di applicazione dell'imposta di registro (fabbricati ad uso abitativo) o fuori campo IVA e la contestuale soppressione delle imposte ipotecarie e catastali dovute in misura proporzionale che sono applicate in misura fissa (Euro 200).

È invece confermato il regime fiscale applicabile alle operazioni di compravendita di immobili strumentali posti in essere da soggetti passivi IVA, comprese quindi le S.G.R. per i fondi d'investimento, nonché il regime fiscale previsto per gli apporti di immobili prevalentemente locati posti in essere da soggetti passivi IVA e da enti di previdenza pubblici e privati.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> L'alloggio sociale è "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie". Inoltre, rientrano nella definizione "gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributo a gevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà" (art. 1 co. 3 del DM 22.4.2008).





Inoltre, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa, per ciascuna imposta, gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, a beneficio dei fondi istituiti ai sensi dell'art. 33 del D.L. 98 del 2011.

Ai trasferimenti a titolo oneroso di terreni agricoli a favore di soggetti diversi da coltivatori diretti iscritti alla relativa gestione previdenziale ed assistenziale e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla relativa gestione assistenziale e previdenziale l'imposta di registro applicabile è paria al 15%.

La legge di stabilità 2016 al co. 58 dell'art. 1, con una norma di interpretazione autentica e quindi con efficacia retroattiva, ha esteso le disposizioni di favore, quali imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, a tutti gli atti di trasferimento di aree comprese in piani di edilizia convenzionata, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali e, quindi, sia per gli acquisti gratuiti che onerosi.

#### 4. Imposta di bollo

L'articolo 19 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 2011, n. 201, ha istituito l'imposta di bollo sulle comunicazioni alla clientela relative ai prodotti e agli strumenti finanziari. 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.

Fuori dei casi indicati, l'imposta è dovuta, annualmente, anche per l'anno 2023, con l'aliquota 2 per mille, con un limite massimo di Euro 14.000 soltanto per i soggetti diversi dalle persone fisiche.

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. In proposito, si fa presente che, ai sensi dell'art. 8, comma 16 del D.L. n. 16/2012, per le comunicazioni relative a quote o azioni di OICR (tali sono i fondi comuni di investimento), per le quali sussista uno stabile rapporto con l'intermediario, in assenza di un formale contratto di custodia o amministrazione, in caso di mancata provvista da parte del cliente per il pagamento dell'imposta di bollo l'intermediario può effettuare i necessari disinvestimenti.

# 5. Rapporti con le pubbliche amministrazioni

La legge 23 dicembre 2014, n. 190 ha introdotto, dal 1° gennaio 2015, il c.d. split payment dell'IVA. In forza di questa previsione per le fatture emesse dal 1° gennaio 2015 nei confronti della Pubblica Amministrazione e di taluni enti pubblici, l'IVA indicata in fattura è versata direttamente dal committente dei servizi o dal cessionario dei beni all'erario e non al cedente dei beni o al prestatore. In particolari situazioni di fondi che investono prevalentemente in fabbricati locati e/o ceduti alla Pubblica Amministrazione, tale nuovo meccanismo di applicazione dell'IVA renderà più difficile la compensazione tra IVA passiva ed IVA attiva e potrebbe generare posizioni creditorie.

Con il Decreto Legge n.50/2017, l'art. 1 ha esteso, con decorrenza 01/07/2017, l'applicazione del meccanismo della scissione dei pagamenti dell'IVA (split payment) anche alle operazioni effettuate nei confronti di:

- tutte le amministrazioni, gli enti ed i soggetti inclusi nel conto consolidato della Pubblica Amministrazione, le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato, di diritto o di fatto, le società controllate di diritto direttamente dagli enti pubblici territoriali;
- le società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana;

Dopo le modifiche previste dalla Legge 172/2017 rientrano nell'applicazione della scissione dei pagamenti anche i seguenti soggetti:

- gli enti pubblici economici nazionali, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona
- le fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70% o che comunque siano controllate da soggetti pubblici (è il caso, ad esempio, delle fondazioni attraverso cui gli Ordini professionali realizzano interessi collegati alle professioni che rappresentano)
- le società controllate direttamente o indirettamente dagli enti sopra elencati e dalle società soggette allo split payment
- le società partecipate per una quota non inferiore al 70% da amministrazioni pubbliche e da enti e società soggette allo split payment.

Per facilitare l'individuazione dei nuovi soggetti rientranti nel regime dello split payment, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha pubblicato sul proprio sito internet, il 19 dicembre 2017, con effetto a partire dal 1° gennaio







2018, alcuni elenchi che permettono ai soggetti passivi IVA di verificare le informazioni relative ai cessionari/committenti e stabilire se applicare la scissione dei pagamenti.

Il 22 giugno 2020 la Commissione europea ha adottato la proposta del Consiglio D'Europa che estende fino al 30 giugno 2023 l'autorizzazione concessa all'Italia per l'applicazione dello split payment come misura speciale di deroga a quanto previsto dalla direttiva 2006/112/CE in materia di IVA. alle operazioni effettuate nei confronti di pubbliche amministrazioni e altri enti e società, secondo quanto previsto dall'articolo 17-ter del decreto del Presidente della Repubblica 633/1972.

In data 27 luglio 2023 è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea la Decisione di esecuzione (UE) 2023/1552 del Consiglio UE, che autorizza l'Italia a prorogare l'applicazione della misura speciale dello split payment (scissione dei pagamenti) dell'IVA con effetti dal 1° luglio 2023. Sulla base di tale Decisione, il meccanismo continuerà ad applicarsi senza soluzione di continuità fino al 30 giugno 2026.

Si ricorda che dal 2015 è entrata pienamente in vigore la normativa sulla fatturazione elettronica prevista dall'articolo 1, commi da 209 a 214, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e del decreto ministeriale 3 aprile 2013, n. 55. Tale disciplina prevede che le prestazioni di servizi e le cessioni di beni poste in essere nei confronti della Pubblica Amministrazione e di altri enti pubblici devono essere documentate da una fattura elettronica. In mancanza di fattura elettronica è fatto divieto di procedere al pagamento di quanto dovuto.

# ANDAMENTO DELLA QUOTAZIONE IN BORSA

Il Fondo Socrate ha avviato le negoziazioni in data 30 gennaio 2014 e, come da prassi di Borsa Italiana S.p.A. per l'inizio delle quotazioni di prodotti non soggetti ad un'offerta al mercato, il valore di riferimento iniziale è stato posto pari al NAV al 31 dicembre 2013, corrispondente ad Euro 514,305.

Nel corso del 2014, la quotazione ha gradualmente aggiornato i minimi arrivando a 219,00 euro (-57% di sconto) al 30 dicembre.

Nel corso del 2015, dopo un primo semestre in cui la quotazione si è mantenuta stabile, il terzo trimestre ha fatto registrare un temporaneo incremento salvo evidenziare, negli ultimi mesi dell'anno, un graduale riallineamento verso i valori medi del semestre precedente.

Nel corso del 2016 le quotazioni, dopo un primo semestre di oscillazioni al ribasso, hanno evidenziato una ripresa, che si è mantenuta stabile fino alla fine dell'anno.

Nel 2017 le quotazioni hanno alternato fasi di ribasso e di ripresa, con una più marcata tendenza al rialzo nell'ultimo bimestre dell'anno.

Nel 2018 l'andamento delle quotazioni ha presentato un iniziale rialzo, con un picco a fine gennaio (Euro 308), per poi procedere con un graduale trend ribassista che ha visto chiudere l'anno con una quotazione intorno ai Euro 250

Nel 2019 le quotazioni hanno mostrato un andamento altalenante, con un rialzo registrato a settembre seguito da una graduale contrazione fino al valore di Euro 227 di fine anno.

Nel 2020, in concomitanza con l'acuirsi dell'emergenza Covid-19, il valore ha segnato una contrazione costante, segnando una contenuta ripresa fino a fine agosto, per poi registrare una graduale contrazione, con la quota posizionatasi intorno ad Euro 175 in chiusura dell'anno. Il 2021 ha registrato prima una diminuzione fino a circa Euro 150 per poi risalire e chiudere ad Euro 178 a quota.

Il 2021 si è aperto con una ripresa del valore della quota, con un massimo di Euro 186,5 raggiunto in marzo ed un riposizionamento nell'intorno di Euro 153 a fine primo trimestre. Il primo semestre è proseguito con un'ulteriore contrazione, chiudendosi con valori nell'intorno di Euro 150. Il secondo semestre ha fatto registrare una ripresa di valore prima moderata e poi, con l'approssimarsi della chiusura trimestrale, più marcata (con il massimo di Euro 195 a quota). È seguito un riposizionamento graduale con la chiusura del 2021 con valori nell'intorno di Euro 178 a quota.

Il 2022 è iniziato con una ascesa del valore della quota ed oscillazioni nell'intorno di Euro 200 a quota. Il secondo semestre ha inizialmente fatto registrare un incremento fino al massimo di Euro 233,50 del 2 settembre, e successivamente un graduale riposizionamento fino alla chiusura d'anno con un valore della quota pari ad Euro 196.90.

Il 2023 è iniziato con una flessione del valore della quota raggiungendo il suo valore minimo pari a Euro 163,10 il 30 maggio. Successivamente, per tutto il resto dell'esercizio si è assistito ad un trend rialzista con una media di presso dell'ultimo semestre pari a Euro 252,63; il valore massimo è stato registrato proprio l'ultimo giorno di quotazione, ovvero il 27 dicembre con un valore pari a Euro 336,65. La media annua è pari ad Euro 217,66.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 102 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 24.027 euro), sono sostanzialmente in linea con quanto si osserva sul resto del mercato e sono segnaletici dell'illiquidità del mercato in cui si formano i prezzi.

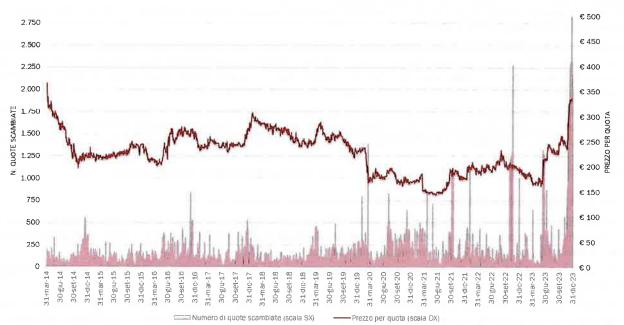
La negoziazione delle quote del fondo sul MIV - Mercato Telematico degli Investment Vehicles - segmento Fondi chiusi di Borsa Italiana è stata revocata a far data dal 28 dicembre 2023, pertanto l'ultimo giorno di negoziazione sul MIV è stato il 27 dicembre 2023.















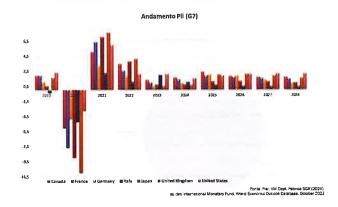
#### Scenario macroeconomico

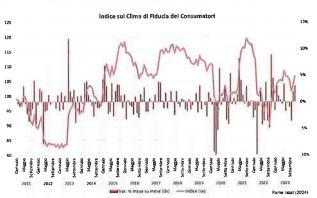
Il quadro macroeconomico delle principali economie mondiali ha mostrato, secondo l'International Monetary Fund, un secondo semestre del 2023 caratterizzato da una crescita economica più marcata del previsto negli Stati Uniti e in altri mercati emergenti. L'area Euro ha registrato una crescita più contenuta, riflettendo la debole fiducia dei consumatori, gli effetti persistenti degli elevati prezzi dell'energia e la debolezza del settore manifatturiero e degli investimenti aziendali. I tassi di interesse applicati dalle banche centrali si mantengono alti, continuando ad incidere negativamente sull'attività economica. Il FMI prevede che la crescita globale, stimata al 3,1% nel 2023, rimarrà stabile nel 2024, aumentando leggermente al 3,2% nel 2025. Tuttavia, la proiezione di crescita globale nell'anno corrente e nel 2025 risulta comunque inferiore alla media annuale storica (2000-2019) del 3,8%.

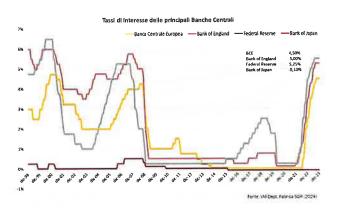
Anche a livello nazionale si prefigura un quadro economico che risente delle politiche monetarie restrittive dovute agli alti tassi di interesse, determinando sul PIL, secondo Banca d'Italia, una battuta d'arresto nell'ultimo trimestre del 2023. Tuttavia, secondo le stime, dall'inizio del 2024 il PIL nazionale dovrebbe aumentare in media dello 0,6% nel 2024 e dell'1,1% per il biennio successivo. In Italia, i rendimenti dei titoli di Stato decennali dovrebbero passare, sulla base delle ipotesi elaborate da Banca d'Italia nel mese di ottobre 2023, da un 3,2 del 2022 a un 5,3 nel 2025. Secondo Banca d'Italia, l'inflazione al consumo è stata complessivamente pari al 5,9% nel 2023 e le previsioni indicano un obiettivo medio del 2% per il prossimo triennio.<sup>7</sup>

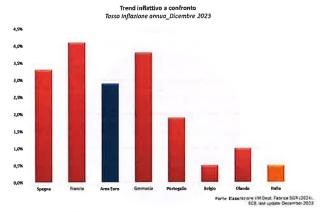
Durante il primo mese del 2024, l'inflazione ha evidenziato un lieve rimbalzo, passando dallo 0,6% di dicembre 2023 allo 0,8%. Un contributo alla risalita dell'inflazione di fondo, che a gennaio si è attestata al +2,7% (da +3,1% del mese precedente) è dovuto alla crescita dei prezzi dei beni energetici e al permanere di tensioni sui prezzi dei beni alimentari.<sup>8</sup>

Sulla base dei dati ISTAT<sup>9</sup>, a dicembre 2023, rispetto al mese precedente, si è registrato un aumento degli occupati associato alla diminuzione dei disoccupati e alla sostanziale stabilità degli inattivi. Il tasso di occupazione e di inattività è salito rispettivamente al 61,9% (+0,1%) e al 33,2%. Confrontando il quarto trimestre 2023 con quello precedente, si è registrato un incremento del numero di occupati pari allo 0,6%, (+135mila unità). Nel medesimo periodo, la crescita dell'occupazione è stata correlata alla diminuzione delle persone in cerca di lavoro (-1,6%, pari a -30mila unità) e degli inattivi (-0,8%, pari a -99mila unità). Invece, su base annua il numero di occupati a dicembre 2023 ha superato quello di dicembre 2022 del 2,0% (+456mila unità) mentre è diminuito sia il numero di persone in cerca di lavoro (-8,5%, pari a -171mila unità) sia il numero di inattivi tra i 15 e i 64 anni -2,5%, pari a -310mila).











<sup>7</sup> Banca d'Italia\_ Bollettino Economico 1 / 2024

<sup>8</sup> ISTAT – Prezzi al consumo, gennaio 2024\_data di pubblicazione 22 febbraio 2024

<sup>9</sup> ISTAT - Occupati e disoccupati (dati provvisori) - Comunicato Stampa di dicembre 2023





# Investimenti immobiliari in Italia

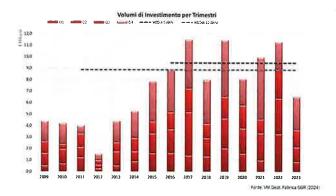
Nel corso del 2023 il mercato italiano degli investitori istituzionali ha registrato un volume di investimenti pari a ca. 6,6 mld€, mostrando una netta contrazione rispetto ai 11,4 mld€ del 2022 ( -42%) e i 10 mld€ del 2021 ( -34%). Dopo un record di performance nei primi trimestri del 2022, gli investimenti hanno subito un rallentamento dalla fine del 2022 e nel corso dei primi tre trimestri del 2023, per poi mostrare dei primi segni di leggera ripresa nel quarto trimestre. Il forte rallentamento dei volumi di investimento è strettamente correlato alle politiche monetarie di contrasto all'inflazione promosse dalla BCE e dalle principali banche centrali. L'inasprimento delle condizioni monetarie ha portato a un incremento dei costi di finanziamento e a delle condizioni di accesso al credito più rigide. In termini di volumi di investimento, questo ha determinato una contrazione dovuta all'ampliamento della distanza tra aspettative di prezzo tra domanda e offerta.

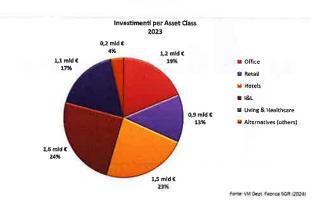
Nel 2023 i settori privilegiati sono stati principalmente quelli degli uffici, dell'alberghiero e della logistica che con 1,2, 1,5 e 1,6 mld€ rispettivamente hanno rappresentato i due terzi dei volumi totali transati durante il 2023. In questo periodo si è consolidato il trend che vede, soprattutto per i mercati prime, delle ottime performance nel mercato delle locazioni per i segmenti esg compliant come gli uffici e in quelli caratterizzati da trend strutturali di lungo termine come logistica, multifamily, healthcare e data centre.

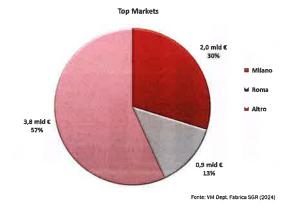
Come evidenziato dai dati, il settore 'Industrial & Logistic' risulta la prima asset class nel mercato Real Estate italiano, rappresentando circa il 25% dei volumi totali. A seguire il settore alberghiero che, con il 23% dei volumi totali, si conferma come uno dei settori fondamentali per l'economia nazionale. Nel 2023, il mercato immobiliare italiano è stato caratterizzato da una scarsa dinamicità, un fattore che riflette anche ciò che si è visto nel contesto europeo. Secondo MSCI Real Capital Analytics, la flessione degli investimenti complessivi registrata nel mercato corporate del vecchio continente ha mostrato per sette trimestri consecutivi un andamento in calo portando, i primi nove mesi del 2023, ad essere l'attività più debole dal 2010 ad oggi. 10

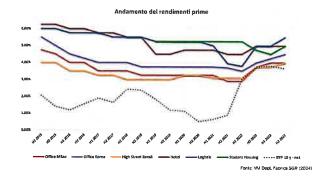
A livello nazionale, dopo le prime tre asset class precedentemente citate, si sono posizionati i segmenti del living e dell'healthcare con 1,1 mld€, il retail con circa 0,9 mld€ e il segmento alternatives con 0,2 mld€.

I capitali provenienti dall'estero si sono confermati come predominanti raggiungendo un market share attorno al 60%. Questo dato, in contrazione rispetto a quanto registrato nei periodi precedenti, ha visto un forte rallentamento nei primi mesi del 2023, momento in cui l'incidenza dei capitali internazionali ha raggiunto ca. il 30% del totale transato. In generale, il numero contenuto di transazioni mostra un andamento del mercato immobiliare di non facile lettura con una prospettiva caratterizzata, nel medio termine, da una maggiore incertezza e tensione.











<sup>10</sup> IPE Real Assets, by Lauren Mills, 26 ottobre 2023





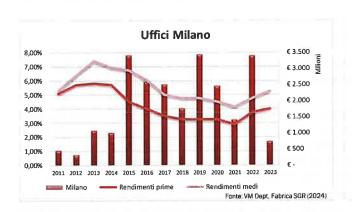
#### Uffici Milano

Dopo gli ottimi risultati del 2022, i volumi relativi al segmento uffici hanno mostrato un deciso calo nel corso del 2023, scendendo a 1,2 mld€, ovvero il -74% rispetto ai 4,7mld€ registrati nell'anno precedente.

In un panorama di flessione, Milano si conferma il mercato principale per l'asset class di riferimento, raggiungendo ca. 730 mln€ di volumi transati pari a ca. il 60% del complessivo ma in forte contrazione rispetto al medesimo periodo dello scorso anno (-79% ca).

Le locazioni nel capoluogo lombardo hanno interessato ca. 430.000 mq, in contrazione di oltre il -10% rispetto a quanto rilevato nel 2022, uno dei migliori anni in termini di assorbimento di spazi uffici durante il quale si raggiunsero i 480.000 mq locati.

L'impatto del trend inflattivo degli scorsi periodi, una forte domanda di spazi moderni e la mancanza di un'adeguata offerta, hanno determinato un aumento dei canoni prime nel CBD milanese. Infatti, analizzando i principali drivers del mercato, si segnala un aumento dei rendimenti netti prime pari oggi al 4,00% rispetto al 3,75% dello scorso anno e un aumento del canone prime che si attesta a 700 €/mq/a rispetto ai 675 €/mq/a del 2022. Per il mercato uffici di Milano si segnala un tasso di sfitto cittadino pari al 11,1%, in aumento sia su base semestrale che annua.



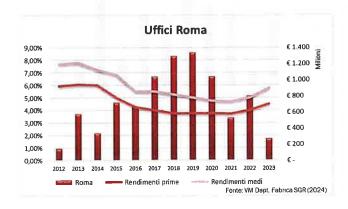


#### Uffici Roma

Il mercato uffici di Roma ha mostrato un andamento marcatamente positivo in termini di locazioni. Il dato, in controtendenza con quanto visto su Milano, ha determinato, con 250.000 mq, un andamento positivo (+67% ca) rispetto al dato registrato durante il 2022 che aveva mostrato complessivamente 150.000 mq.

In termini di volumi, invece, l'andamento del mercato romano è coerente con quanto visto a livello nazionale, poiché con ca. 300mln€ di volumi transati ha visto una riduzione rispetto ai periodi precedenti.

Analizzando i principali drivers del mercato, si segnala un aumento dei rendimenti netti prime pari oggi al 4,50% rispetto al 4,00% dello scorso anno e un aumento del canone prime che si attesta a 520 €/mq/a (con punte di 550 - 580 €/mq/a) rispetto ai 450 €/mq/a del 2022 e ai 500€/mq/a registrati a giugno 2023. Per il mercato uffici di Roma si segnala un tasso di sfitto cittadino pari al 7,40%, in contrazione rispetto al 2022.











# Uffici in altre città e Portafogli Misti

Da inizio 2020 ad oggi si è evidenziato un importante divario di performance tra piazze principali e mercati secondari. I top market come Milano e Roma, dopo aver confermato la propria attrattività con il superamento della diminuzione dei volumi transati nei primi periodi, nel 2023 sono ritornati a mostrare degli andamenti negativi, soprattutto in termini di volumi.

Invece, al netto di Bologna, Napoli e Firenze, dove si è registrata qualche transazione anche superiore ai 20mIn€, i mercati secondari, in continuità con quanto visto nei periodi precedenti, hanno confermato diversi andamenti negativi come, ad esempio, le dinamiche di vendita, l'andamento dei prezzi, i tempi di permanenza sul mercato di riferimento, oppure gli sconti praticati.

Il volume delle transazioni complessive registrato al di fuori dei mercati di Milano e Roma ha raggiunto ca. 3,8mld€, con un'incidenza pari al 57% del totale compravenduto a livello nazionale, ma in contrazione rispetto a quanto registrato nel medesimo periodo dello scorso anno (ca. -20%).

Sulla base del Rapporto Immobiliare 2023 redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>11</sup>, considerando il mercato delle unità ad uso uffici, si conferma la dinamica di progressivo calo della quotazione media, aspetto in atto da circa un decennio. I rendimenti iniziali medi per le transazioni in uffici core in città diverse da Roma e Milano registrano un lieve aumento.

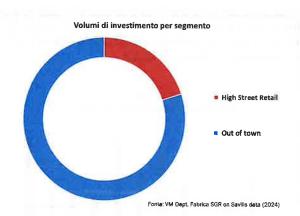
#### Retail

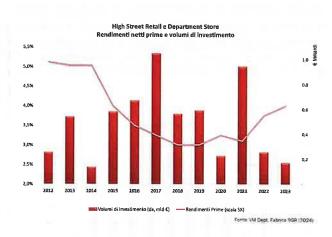
Nel corso del 2023 per l'asset class retail si sono registrati scambi limitati, complessivamente pari a ca. 0,9 mld€, rappresentando il 13% dei volumi transati a livello nazionale portando a un leggero aumento rispetto all'anno precedente (+8%).

Nonostante un'attività piuttosto lenta, l'interesse degli investitori è ricaduto sulle medie superfici locate a operatori di primario standing. Nel 2023, è stata più contenuta l'attività di investimento relativa al segmento High Street Retail a causa della mancanza di prodotto disponibile sul mercato. Per questo ultimo segmento, gli investitori sono principalmente di tipo istituzionale core, soprattutto quando gli asset risultino inseriti all'interno di fabbricati ad uso misto, come ad esempio uffici e retail, al fine di bilanciare il rischio dell'investimento.

In termini di fondamentali, si è registrato un prime rent per Milano pari a 18.000 €/mq/a e per Roma pari a 14.500 €/mq/a, con net prime yield pari al 4,00% su entrambi i mercati. Invece, per quanto riguarda gli shopping centres, nel medesimo periodo, si è registrato un prime rent pari a 1.000 €/mq/a e un net prime yield pari a 6,50%.

Per quanto riguarda i centri commerciali, soprattutto per quelli di nuova concezione, i fondamentali si sono rafforzati in termini di fatturato e presenze determinando, in alcuni casi, un aumento della spesa media per cliente. Per quanto riguarda i dati relativi al footfall, seppur in ripresa, restano ancora sotto le performance dell'anno prepandemia. 12





12 C&W Marketbeat Italy: Retail Q4 2023



<sup>11</sup> Rapporto Immobiliare 2023, Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva. Data di pubblicazione 30 maggio 2023. Periodo di riferimento: anno 2022





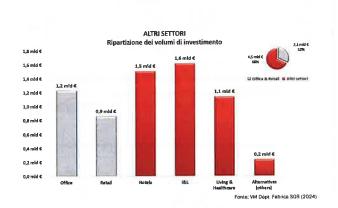
#### Gli altri settori

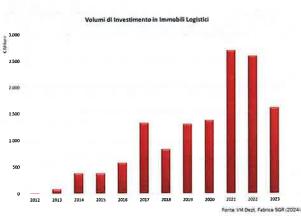
Durante il 2023 gli "altri settori" diversi dai comparti direzionale e commerciale hanno fatto registrare transazioni complessive per ca. 4,5 mld€, in diminuzione rispetto all'anno precedente (-24%).

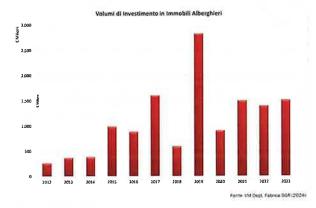
Il dato è sostenuto dai volumi registrati per le asset class come logistica e alberghiero. Infatti, considerando le altre asset class, quella della logistica è stata la prima in termini di volumi transati a livello nazionale, raggiungendo ca. 1,6 mld€, seppur in contrazione di circa il 38% rispetto al 2022. L'alto appeal dell'asset class, nelle diverse declinazioni, è confermato anche dal mercato delle locazioni che con ca. 2,8 mln di mq affittati raggiunge il miglior risultato di sempre. La logistica di terze parti (3PLs) risulta essere il settore più attivo, seguito dai Retailers e dal settore del Food. La domanda ricade sempre più su assets con elevati standard di efficienza e tecnologia ambientale. Le principali transazioni, ca. il 44% del volume del segmento, ha interessato superfici ricompresa tra 5.000 e 25.000 mq. Inoltre, i mercati più vivaci sono stati quelli di Milano, Piacenza, Bologna e Verona ma anche altri mercati stanno vivendo una fase di consolidamento come, ad esempio, Alessandria e Mantova e più in generale alcune aree della Toscana, Puglia e Campania. Il rendimento prime netto è attualmente pari a ca. 5,5%, in crescita rispetto al 5% netto registrato a fine 2022.

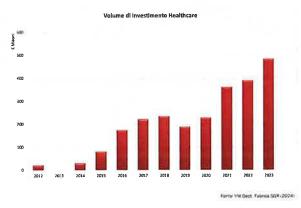
Nel 2023, il settore hotel ha registrato volumi di investimento vicini a ca. 1,5 mld€, in aumento del 7% rispetto all'anno precedente. Il solo secondo semestre del 2023 ha visto, in Italia, l'apertura di 63 nuovi hotel e le camere offerte dalle catene alberghiere sono aumentate annualmente dal 2013 ad oggi, registrando su base decennale un +48%. Il mercato italiano mantiene il suo grande appeal a livello mondiale in considerazione del fatto che ad oggi, nell'offerta alberghiera italiana, una camera d'hotel ogni cinque appartiene, è gestita o è marchiata da una catena domestica o internazionale.¹³ Tra i diversi segmenti, quello del lusso ha mostrato la crescita più importante e il sentiment del mercato continua a indicare margini di crescita. In termini di pipeline, le prime cinque destinazioni per numero di hotel sono Roma (18%), Milano (10%), Venezia (6%), Firenze (6%) e Napoli (3%). Tra le transazioni più importanti registrate nel 2023 troviamo il Six Senses a Roma, acquistato da Orio Capital Managers per 245 mln€ (ca. 2,6 mln€ a camera) e il *Portfolio Project Falcon* acquisito da Pellicano Hotels per ca. 130 mln€. In termini di fondamentali immobiliari, i rendimenti prime netti del segmento alberghiero sono rimasti stabili al 5,00%.

Nell'attuale contesto di mercato il settore Healthcare ha registrato volumi di investimento per ca. 0,5 mld€, continuando a vivere un momento favorevole e mostrando un andamento positivo rispetto allo scorso anno (+28%). Questa asset class continua a rappresentare un'opportunità di investimento con rendimenti più attrattivi rispetto alle asset class più consolidate. L'Healthcare denota caratteristiche anticicliche con importanti margini di crescita poichè i fondamentali sono correlati a macro-trend strutturali come l'invecchiamento della popolazione e non a trend congiunturali.











<sup>13</sup> Thrends, Chains Monitor 2023



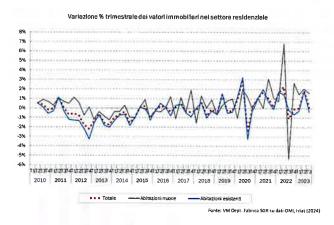


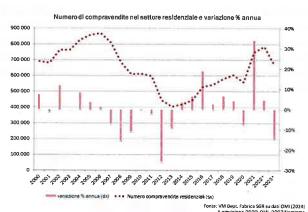
# Residenziale

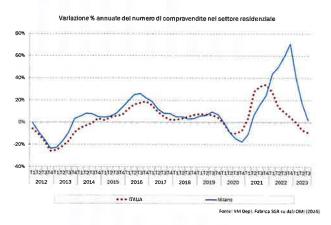
Il segmento residenziale corporate si posiziona tra i comparti più resilienti e solidi in quanto basato su fondamentali e prospettive demografiche favorevoli all'investimento in tale asset class. Il segmento istituzionalizzato che ricomprende segmenti come **Multifamily**, **Living e Student Housing** (PBSA) ha raggiunto volumi di investimento pari a ca. 0,6 mld€. Le operazioni di sviluppo rimangono il focus degli investitori anche se i progetti in pipeline hanno subito, nel corso dei semestri precedenti, dei rallentamenti a causa dell'aumento del costo del debito e dei costi di costruzione. L'aumento dei tassi di interesse, che rende meno abbordabile l'accesso ai mutui rispetto ai periodi precedenti, potrebbe fornire una spinta alla domanda di PRS e Multifamily.

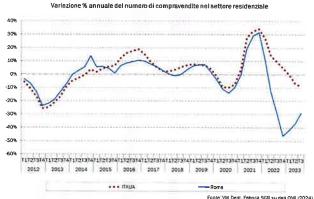
Per quanto riguarda lo Student Housing la domanda insoddisfatta di prodotti gestiti da soggetti professionali continuerà a sostenere gli investimenti in PBSA di qualità in grado di attrarre studenti italiani ed internazionali. Sulla base delle principali analisi di mercato, le tariffe praticate dagli operatori specializzati ed attivi nelle principali piazze europee sono in aumento.

Sulla base dei dati disponibili,<sup>14</sup> per quanto riguarda il mercato residenziale "retail", il numero di compravendite stimato per l'intero 2023 (stima Nomisma) non dovrebbe raggiungere quanto registrato nel 2022, portando, presumibilmente, a un calo delle compravendite ricompreso tra il -10 e -15%. La ripresa registrata nel 2021 e 2022, inficiata statisticamente dall'anno della crisi pandemica del 2020, è stata smorzata dalla successiva crisi energetica, dall'aumento dei tassi di interesse e dalla riduzione dei benefici economici messi a disposizione dalle amministrazioni centrali. Il sentiment indica che, sulla base della congiuntura attuale, il mercato residenziale delle locazioni continuerà ad avere maggiore dinamismo rispetto a quello delle compravendite, soprattutto in considerazione di un accesso ai mutui più difficile a causa dell'aumento dei tassi di interesse. Tale tendenza è supportata, oltre che dalla maggiore flessibilità, anche dalle dinamiche di tipo sociodemografico che caratterizzano il tessuto sociale italiano. Il terzo trimestre del 2023 rispetto all'ultimo del 2022 ha mostrato, in termini di variazione dei valori immobiliari, un andamento positivo sia per le abitazioni nuove (+5,2%) che per quelle usate (+1,1%), seppur queste ultime abbiano avuto, nel terzo semestre del 2023, una riduzione dello 0,4%.











<sup>14</sup> Numero di compravendite: Dati OMI e previsioni OMI e Nomisma





# Highlights sui principali mercati europei

A livello europeo, i volumi degli investimenti per il segmento uffici sono diminuiti di circa il 60% nel 2023 rispetto all'anno precedente, nonostante il quarto trimestre abbia mostrato un marginale incremento su base trimestrale.

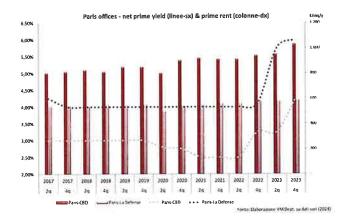
Il mercato degli investimenti registrato nella **Greater Paris Region** nel corso del 2023 è stato pari a 6,8 mld€, comparabile a quanto registrato nel 2009 e con una riduzione sia su base annua (-55%) che rispetto alla media decennale (-64%). I fondamentali del mercato uffici parigino mostrano dei movimenti al rialzo sia per quanto riguarda i potenziali canoni di locazione che per i rendimenti netti. Gli asset posizionati in prime location, soprattutto se interamente locati e con un livello qualitativo di alto standing, denotano una maggiore stabilità e, pertanto, una rischiosità inferiore. Il vacancy rate dell'intero Greater Paris Region sale al 8,4%.

Per quanto riguarda le principali cinque location del mercato uffici tedesco, durante il 2023, il take up complessivo è stato pari a 2,08 mln mq, mostrando una riduzione del 25% rispetto al 2022. Rispetto all'anno precedente, tutte le principali cinque location hanno registrato un calo nel take up. Francoforte ha mostrato il calo più contenuto con -3%, Monaco, invece, il più marcato con -39%. I take up più elevati si sono registrati a Berlino con 544.000 mq e Monaco con 470.000 mq. I rendimenti netti prime dell'ultimo trimestre del 2023 sono aumentati mediamente di ca. 30 bps rispetto al trimestre precedente, con variazioni registrate su tutte le piazze in analisi e scostamenti ricompresi tra +20bps e +40bps. Anche i canoni prime sono aumentati, in media di quasi il +2% con aumenti che hanno raggiunto il +5,6% su base trimestrale per il mercato uffici di Monaco. Il vacancy rate medio dei mercati uffici tedeschi analizzati risulta essere mediamente pari al 6,9%, considerando come estremi il 10,4% registrato a Dusseldorf e il 4,8% del mercato di Amburgo.

Nel corso del 2023 il mercato retail di Londra i volumi di investimento registrati sono rimasti bassi ma, comunque, il sentiment degli operatori rimane positivo, in attesa del probabile taglio dei tassi di interesse. Secondo le analisi di Real Capital Analytics, i volumi raggiunti nel 2023 si posizionerebbero al di sotto del 40% rispetto alla media quinquennale prepandemica. Il target dei principali investitori rimane caratterizzato da prime locations e da segmenti associabili al food e ai beni di consumo. Per quanto riguarda i fondamentali, dopo i lievi rialzi di inizio anno, non si sono registrate variazioni in termini di rendimenti netti prime e di canoni prime.

Nel corso dell'ultimo trimestre del 2023, il take up del mercato uffici di **Bruxelles** ha registrato oltre 110.000 mq di assorbimento, portando il dato annuale a ca. 320.000 mq, comparabile a quanto visto nel 2022 e 2020. Per quanto riguarda i volumi di investimento, l'intero anno ha registrato ca. 640 mln€ facendo emergere un'attività transattiva relativamente ferma ai livelli del 2008 con un numero di transazioni limitato. Il mercato sembra essere comunque sostenuto dalle operazioni di tipo value-added che sono arrivate a rappresentare il 40% dei volumi transati. Il vacancy rate uffici del principale mercato belga nel quarto trimestre del 2023 si è attestato ca. al 7,40%. Invece, per quanto riguarda i rendimenti netti prime si registra una lieve variazione trimestrale a rialzo di ca. 15 bps, mentre i canoni prime sono aumentati, su base trimestrale, di ca. 35€/mq/a,

Nel 2023, il mercato uffici olandese, che ha **Amsterdam** come piazza principale, ha mostrato una scarsa attività, con un volume di investimenti inferiore di ca. il 60% rispetto all'anno precedente e un volume di investimenti pari a ca. 1,7mld€, pari a ca. il 19% dei volumi complessivamente transati sull'intero territorio olandese. Nel corso dell'ultimo anno risulta che gli investitori americani, sulla base del loro sentiment negativo nei confronti dell'asset class uffici, abbiano ceduto gran parte degli investimenti. Questa tendenza è stata, comunque, un'opportunità per i soggetti locali in grado di avviare operazioni con una bassa leva finanziaria. Su base trimestrale, risultano essere in aumento sia i canoni prime (+25 €/mq/a) che i rendimenti netti prime (+25bps). Il tasso di vacancy è in aumento, attestandosi all'8,4% ca.

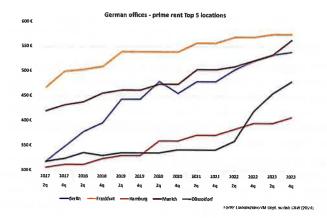


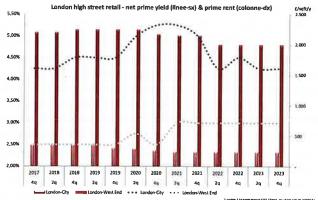


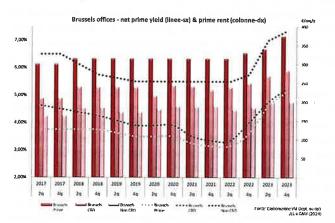


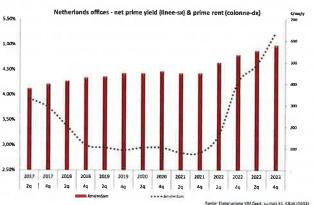


















## 3. LE LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO

Come sopra indicato, la fase di smobilizzo del residuo patrimonio immobiliare del Fondo, che era in corso alla data di riferimento della presente Relazione di gestione, è stata nel frattempo conclusa e pertanto, in attuazione di quanto previsto dal Regolamento di gestione, entro i 90 giorni successivi al termine di scadenza del Fondo, l'attività – terminate le operazioni di realizzo - si concentrerà esclusivamente sulle operazioni anche contabili di liquidazione del Fondo e di redazione del Rendiconto finale di liquidazione e del relativo Piano di Riparto.

# 4. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ARCO DELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI APPARTENENZA DELLA SGR, INDICANDO IN PARTICOLARE L'EVENTUALE ADESIONE A OPERAZIONI DI COLLOCAMENTO EFFETTUATE DA SOGGETTI DEL GRUPPO, CON IL RELATIVO AMMONTARE

L'assetto partecipativo della SGR è il seguente:

Azionista	Partecipazione nel capitale (%)	Numero di azioni	
Azufin S.p.A.	49,99%	35.993	
Fincal S.p.A.	49,99%	35.993	
Alessandro Caltagirone	0,02%	14	

I rapporti operativi con società facenti parte del gruppo rilevante degli azionisti, ove previsti, sono comunque rappresentati in Nota Integrativa (Parte B – Sezione V – Altri dati patrimoniali).

# 5. EVENTUALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO CHE POSSONO AVERE EFFETTI SULLA GESTIONE

Il 29 gennaio 2024 è stato definito, mediante un accordo transattivo che prevedeva l'accoglimento della proposta conciliativa già in precedenza formulata dal Giudice e quindi il versamento al conduttore CHC di una somma pari a Euro 71.048,03 a fronte della rinuncia da parte di quest'ultima a ogni diritto, rimedio, pretesa e azione, a qualunque titolo vantati nei confronti del Fondo relativamente al contratto di locazione e alla sua esecuzione, il giudizio avviato dal conduttore per la rinegoziazione del canone di locazione della porzione adibita ad hotel nell'immobile sito in Genova, relativamente al periodo interessato dall'emergenza pandemica.

L'offerta vincolante di acquisto relativa all'immobile di Genova, Via Milano, è stata notificata il 13 novembre 2023 al principale conduttore dell'immobile, al fine di consentirgli l'esercizio del diritto di prelazione derivante dal contratto di locazione entro il termine del 12 gennaio 2024. Non essendo stato esercitata la prelazione entro il termine, successivamente alla chiusura dell'esercizio (e precisamente il 13 febbraio 2024) si è quindi proceduto con la vendita dell'immobile di Genova, via Milano al soggetto individuato dalla procedura di vendita sopra citata, al prezzo di € 10.000.000, oltre imposte, in linea con il valore di valutazione dell'Esperto Indipendente.

In data 21 febbraio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'operazione di cessione ed accollo dal Fondo Socrate al Fondo Democrito dei residui attivi e passivi (anche potenziali) in capo al Fondo Socrate. Successivamente le parti hanno sottoscritto la cessione ed accollo.

Infine il Consiglio di Amministrazione, sempre in data 21 febbraio 2024 ha deliberato la messa in Liquidazione del Fondo Socrate.

# 6. L'OPERATIVA' POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI E LE STRATEGIE SEGUITE DAL GESTORE IN TALE COMPARTO

Nel corso del 2023 non sono state effettuate operazioni su strumenti derivati; tali operazioni, peraltro, sono consentite dal Regolamento del Fondo ai soli fini di copertura dei rischi.

## 7. DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

Il Regolamento di gestione del Fondo prevede, ai sensi dell'art. 13 comma 5, che a decorrere del quarto esercizio la distribuzione dei proventi avviene con cadenza semestrale.

Le modalità di determinazione dei proventi distribuibili del Fondo ai titolari delle quote sono disciplinate dall'art. 13 del Regolamento del Fondo secondo cui: "sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto dal successivo articolo 22.1, comma 2), lettera b), diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale del rendiconto medesimo".

Con riferimento alla distribuzione dei proventi maturati, l'art. 13 comma 3 del Regolamento del Fondo prevede che "I proventi della gestione del Fondo [...] vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione. I proventi non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono essere distribuiti in esercizi successivi."

Al 31 dicembre 2023 non si rilevano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione.







# 8. RIMBORSI PARZIALI PRO-QUOTA

L'articolo 20.11 del Regolamento di gestione recita che: "La Società di Gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota".

Roma, 29 febbraio 2024

Per il Consiglio di Amministrazione Il Presidente

Fabrizio Caprara







# RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2023

# SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 3	31/12/23	Situazione al 3	1/12/22
	ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A.	A. STRUMENTI FINANZIARI			3.796.000	
	Strumenti finanziari non quotati			3.796.000	
A1.	Partecipazioni di controllo			3.796.000	3,95
A2.	Partecipazioni non di controllo		1		
АЗ.	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		1		
A8.	Parti di O.I.C.R.				
	350				
	Strumenti finanziari derivati				
A9.	Margini presso org. di comp. e garanzia				
A10	. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati				
A11	. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati				
В.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	10.000.000	10,96	82.520.000	85,90
B1.	Immobili dati in locazione	10.000.000	10,96	75.900.000	79,01
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
ВЗ.	Altri immobili			6.620.000	6,89
B4.	Diritti reali immobiliari				
c.	CREDITI				
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2.	Altri				
D.	DEPOSITI BANCARI			5.000.000	5,20
D1.	A vista				
D2.	Altri			5.000.000	5,20
E.	ALTRI BENI				
E1	Altri beni				
F.	POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	40.417.442		2.779.908	
F1.	Liquidità disponibile	40.417.442	2 44,31	2.779.908	2,89
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G.	ALTRE ATTIVITA'	40.804.710	44,73	1,969.676	2,06
	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	2.34:	1 0,00	42.618	0,04
G3.	Risparmio di imposta				_
G4.	Altre	40.802.369		1.927.058	
III	TOTALE ATTIVITA'	91.222.152	100,00	96.065.584	100,00







PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/23	Situazione al 31/12/22
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
l1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti versi i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	3.527.738	808.927
M1. Prowigioni ed oneri maturati e non liquidati	8.258	28.412
M2. Debiti di imposta	20.435	51.062
M3. Ratei e risconti passivi	258	129
M4. Altre	3.498.787	729.324
TOTALE PASSIVITA'	3.527.738	808.927
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	87.694.414	95.256.657
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	369,300	401,147
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816,000	10.403.816,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	54.062.810,000	54.062.810,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	590,761	590,761







# **SEZIONE REDDITUALE**

JE IS		Relazione al 31	/12/23	Relazione al 31	/12/22
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	(790.896)		(148.000)	
A1.1	dividendi e altri proventi				
A1.2	utili/perdite da realizzi	(790.896)			
A1.3	plus/minusvalenze			(148.000)	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2	utili/perdite da realizzi				
A2.3	plus/minusvalenze				
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2	utili/perdite da realizzi				
A3.3	plus/minusvalenze				
75.5	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1	di copertura				
A4.2					
A4.2	non di copertura				
	Risultato gestione strumenti finanziari		(790.896)		(148.000)
В.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	5.867.412		6.130.078	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(7.083.846)		0.200,010	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(215.000)		(5.500.000)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(4.890.999)		(2.400.365)	
5.2	AMMORTAMENTI	(4.050.555)		(2.400,000)	
B5.	AVINORIANIENTI				
	Risultato gestione beni immobili		(6.322.433)		(1.770.287)
c.	CREDITI				
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	Incrementi/decrementi di valore				
02.	more mentaly according to a value of				
	Risultato gestione crediti				
	DEDON'TI BANDADI				
D.	DEPOSITI BANCARI	145.281		4.267	
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	145.261		4.207	
E.	ALTRI BENI (da specificare)				
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzi				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
	i idotalchizoj militatralchizo				
	Risultato Gestione Investimenti		(6.968.048)		(1.914.020)







35.45		Relazione al 31	/12/23	Relazione al 31/	12/22
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				
1 2.2	Nisultati IIII (Balizzati				
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				
201	Risultato lordo della gestione caratteristica		(6.968.048)		(1.914.020)
н.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1	su finanziamenti ipotecari				
H1.2	su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
11-1	Risultato netto della gestione caratteristica		(6.968.048)		(1.914.020)
I.	ONERI DI GESTIONE				
11.	Provvigione di gestione SGR	(467,378)		(507.795)	
12.	Costi per il calcolo del valore della quota	(93)		(102)	
13.	Commissioni depositario	(35,060)		(38.092)	
14.	Oneri per esperti indipendenti	(30,000)		(7.800)	
15.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(67.100)		(102.400)	
16.	Altri oneri di gestione	(337.549)		(183.852)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
1.1	Interessi attivi su disponibilità liquide	213.012		1.243	
L2.	Altri ricavi	168,667		14.566	
L3.	Altri oneri	(38.694)		(47.677)	
	Risultato della gestione prima delle Imposte		(7.562.243)	PSS BEEF ELT EN	(2.785.929)
М.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio d'imposta				
М3.	Altre imposte				
	Utile/perdita dell'esercizio	- William III- ur	17 500 040		(0.70E.000)
	other perona dell'esercizio		(7.562.243)		(2.785.929)







#### **NOTA INTEGRATIVA**

# Parte A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

## Valore della quota

Il Fondo Socrate ha iniziato la propria attività il 26 marzo 2007; il valore nominale della quota al momento dell'avvio dell'operatività del Fondo era di Euro 500,000. Alla data della presente Relazione di gestione il valore di ciascuna quota risulta essere pari ad Euro 369,300 con un decremento, rispetto al valore al 31 dicembre 2022, di Euro 31,847 corrispondente ad una variazione percentuale del 7,94 da imputare all'effetto netto tra la gestione ordinaria del Fondo, le perdite da realizzo degli asset immobiliari e della partecipazione Socrate Retail e dalle minusvalenze derivanti dal valore stimato dell'immobile dall'Esperto Indipendente.

L'andamento del valore della quota dall'avvio dell'operatività fino alla data della presente Relazione è riepilogato nella tabella sottostante:

26/03/2007	Euro	500,000
30/06/2007	Euro	502,689
31/12/2007	Euro	508,430
30/06/2008	Euro	516,545
31/12/2008	Euro	531,462
30/06/2009	Euro	527,101
31/12/2009	Euro	530,720
30/06/2010	Euro	535,070
31/12/2010	Euro	523,481
30/06/2011	Euro	524,062
31/12/2011	Euro	518,576
30/06/2012	Euro	521,904
31/12/2012	Euro	502,958
30/06/2013	Euro	512,838
31/12/2013	Euro	514,305
30/06/2014	Euro	510,484
31/12/2014	Euro	520,825
30/06/2015	Euro	524,878
31/12/2015	Euro	519,089
30/06/2016	Euro	521,368
31/12/2016	Euro	525,169
30/06/2017	Euro	525,725
31/12/2017	Euro	509,967
30/06/2018	Euro	501,865
31/12/2018	Euro	489,287
30/06/2019	Euro	484,190
31/12/2019	Euro	476,144
30/06/2020	Euro	476,839
31/12/2020	Euro	468,378
30/06/2021	Euro	430,968
31/12/2021	Euro	422,879
30/06/2022	Euro	420,794
31/12/2022	Euro	401,147
30/06/2023	Euro	394,807
31/12/2023	Euro	369,300

Per quanto riguarda l'andamento delle quotazioni di mercato nel corso dell'esercizio si rimanda al paragrafo della "Quotazione in Borsa" della Relazione degli Amministratori.

# Principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio

Si riporta di seguito la segmentazione della composizione del risultato di esercizio suddiviso tra canoni di locazione,







plusvalenze/minusvalenze da valutazione ed altri costi/ricavi relativi al 31 dicembre 2023 e l'analisi dei fattori che hanno contribuito alla variazione negativa del valore della quota.

Composizione del risultato di esercizio						
Canoni di locazione ed altri proventi	Euro	5.867.412				
Perdite realizzate da vendita strumenti finanziari	Euro	(790.896)				
Perdite realizzate da vendita immobili	Euro	(7.083.846)				
Plusvalenza/Minusvalenze da valutazione	Euro	(215.000)				
Altri costi/ricavi	Euro	(5.339.913)				
Totale	Euro	(7.562.243)				

## Distribuzione di proventi

Al 31 dicembre 2023, non si evidenziano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione.

I proventi distribuiti alla data del 31 dicembre 2023 sono pari ad Euro 51,02 pro-quota e, conseguentemente, il payback rispetto al prezzo di primo collocamento, pari ad Euro 500, è pari al 10,2%.

# **GESTIONE DEI RISCHI ESISTENTI**

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

Alla funzione 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 Management spetta il compito di:

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

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

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

Le principali tipologie di rischio afferenti al Fondo Socrate 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.

Il Fondo Socrate è esposto al rischio mercato, soprattutto alla luce della scadenza del Fondo e del processo di dismissione in corso. Tale fattispecie di rischio è strettamente legata alle caratteristiche intrinseche dei fondi immobiliari che sono esposti al rischio di non agevole liquidabilità dei beni immobili. È il caso di precisare che a







seguito dell'Assemblea dei Partecipanti, tenutasi a luglio 2022, la durata del Fondo è stata prorogata in via straordinaria fino al 31 dicembre 2023 al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Tale estensione della durata del Fondo ha consentito una più agevole liquidazione del patrimonio dello stesso, offrendo un margine temporale più ampio che ha consentito una mitigazione dei rischi cui è esposto il Fondo.

Ciò detto, l'esposizione al rischio di mercato è strettamente legata alla fase del ciclo di vita del Fondo.

Rischio di Credito: il rischio di credito è riferito al rischio di incorrere in perdite a causa dell'inadempimento e/o del deterioramento del merito creditizio delle controparti (locatari, fornitori, costruttori, controparti in operazioni di compravendita, ecc.). La funzione di Risk Management valuta il merito creditizio dei tenant e ne monitora l'evoluzione nel tempo al fine di individuare tempestivamente, ove presenti, situazioni problematiche (early warnings).

Rischio di tasso: Il rischio di tasso è caratterizzato dalla possibilità che la redditività del Fondo si riduca per effetto di aumento degli oneri finanziari. Qualora il Fondo faccia ricorso a finanziamenti a tasso variabile, in assenza di apposite coperture (ad es. Interest Rate Swap), eventuali variazioni al rialzo dei tassi d'interesse genererebbero un aumento dei costi del finanziamento. Il Fondo Socrate, in assenza di finanziamenti, non è esposto al rischio di tasso.

Profilo di Rischio del Fondo: 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 Fondo, in linea con quanto rappresentato, presenta un profilo di rischio Core.

Rischi di sostenibilità: I rischi di sostenibilità sono definiti come eventi o condizioni di tipo ambientale, sociale o di governance che, qualora si verificassero, potrebbero provocare un significativo impatto negativo, effettivo o potenziale, sul valore dell'investimento. La Funzione di Risk Management ha incluso – con approccio continuous improvement – i rischi di sostenibilità nella Risk Policy della SGR in conformità alle modifiche introdotte sul tema dalla Direttiva 2011/61/UE (c.d. AIFMD) e dal Regolamento Delegato (UE) 2013/231; coerentemente, i predetti rischi di sostenibilità, 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 prodotto finanziario ex. art. 6 e che gli investimenti sottostanti il Fondo non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

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. Sebbene il rispetto delle regole relative ai limiti e divieti stabiliti dalla normativa pro-tempore vigente e dal Regolamento di gestione del Fondo debba essere assicurato in via continuativa, la particolare fase di dismissione degli immobili del Fondo ed il loro stato di completamento comporta la probabilità che possa verificarsi un altrettanto progressivo disallineamento delle proporzioni necessarie al rispetto di detti limiti. Più in particolare, alla data di riferimento della presente Relazione, si segnala che il portafoglio immobiliare è composto da un unico asset, pari all'11% dell'attivo, inferiore, quindi, al limite minimo normativo e regolamentare pari al 67% sul totale attivo. A tal proposito si precisa che il mancato rispetto del limite normativo è da leggere in stretta correlazione con la fase finale di dismissione del Fondo ed è, quindi, da considerarsi fisiologico.

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 Sezione Reddituale e della presente Nota Integrativa, ed è corredata dalla Relazione degli Amministratori.

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

Come rilevato nella Relazione degli Amministratori al paragrafo "Eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che possono avere un effetto sulla gestione", in data 21 febbraio 2024 il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR SpA ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo Socrate. Per effetto di tale delibera, la presente Relazione di Gestione è redatta in assenza della prospettiva della continuazione dell'attività di impresa, ai sensi dell'OlC 11 par. 24, applicando i criteri previsti dall'OlC 11 par. 23 e tenendo conto dell'ancor più ristretto orizzonte temporale.

I criteri di valutazione adottati vengono qui di seguito riportati:

## Partecipazione in società Immobiliari

Le partecipazioni in società immobiliari sono iscritte 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. 2.4.4 (non di controllo) e 2.4.5 (di controllo) e 4 ("esperti indipendenti") del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

Al 31 dicembre 2023, per effetto dell'operazione di dismissione degli attivi meglio descritta nella Relazione degli Amministratori, il Fondo non detiene partecipazioni in società immobiliari.

#### 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 con il metodo finanziario-reddituale dei flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo (*DCF*, *Discounted Cash Flow*).

L'Esperto indipendente che ha valutato gli immobili e la partecipazione in società immobiliare è Scenari Immobiliari 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.

# 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.





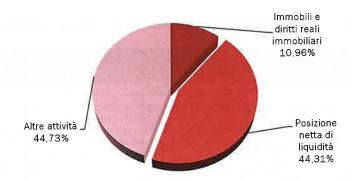


# Nuove emissioni/rimborsi quote

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 risultante dalla Relazione annuale al 31 dicembre dell'anno precedente, al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

# Sezione II - LE ATTIVITÀ

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



L'immobile detenuto dal Fondo, è localizzato a Genova.

Per maggiori dettagli si rimanda al § 1 "Gli investimenti/disinvestimenti effettuati" della Relazione degli Amministratori.

# II.1 Strumenti finanziari non quotati

Il Fondo Socrate deteneva il 100% del capitale sociale della Socrate Retail S.r.l. che ha ceduto in data 21 dicembre 2023 al Fondo Democrito.

Si riporta di seguito la scheda informativa relativa alla partecipazione di controllo nella "Socrate Retail S.r.l.", con sede in Roma, via Nazionale n. 87:

# A) Titoli nel portafoglio del Fondo

Titoli nel portafoglio del Fondo	Quantità	Percentuale del totale titoli emessi	Costo di acquisto (Euro)	Valore alla data del 31/12/2022 (Euro)	Valore alla data del 31/12/23 (Euro)
Socrate Retail srl - socio Unico	n/a	0%	4.116.500	3.796.000	0





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 10.000.000.

Per maggior chiarezza si rimanda all'Allegato B del presente documento - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO - alla data del 31 dicembre 2023.

La tabella che segue evidenzia, invece, la redditività degli immobili per fasce di scadenza contrattuale:

Fasce di scadenza del contratti di locazione o data di revisione dei canoni(1)	Valore dei beni Immobili	Locazione non finanziaria (a) (Euro)	Locazione finanziaria (b) (Euro)	Importo Totale (c = a + b) (Euro)	% (2)
Fino a 1 anno	8,546	25,118		25.118	3%
Da oltre 1 a 3 anni					
Da oltre 3 a 5 anni	131.043	7.878		7.878	1%
Da oltre 5 a 7 anni	39.883	6.059		6.059	1%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni	9,267.869	962,172		962.172	96%
A) Totale beni immobili locati	9.447,341	1.001.225		1.001.225	100%
B) Totale beni immobili non locati	552.659				

<sup>(1)</sup> Le scadenze comprendono i rinnovi taciti

Per maggiori dettagli sui disinvestimenti effettuati dal Fondo dall'avvio dell'operatività si rimanda all'Allegato C del presente documento – PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO – alla data del 31 dicembre 2023.

II.5 Crediti

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.6 Depositi bancari

La voce "Depositi Bancari", pari ad Euro O, è stata movimentata per i depositi vincolati effettuati nell'esercizio al fine di incrementare il rendimento della liquidità del Fondo temporaneamente non investita. Di seguito si allegano le consistenze al 31 dicembre 2023 ed i flussi registrati nel periodo.

			Durata dei depositi		
	Depositi a vista o rimborsabill 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 6 a 12 mesi	Totale
Banca Nazionale del Lavoro					
- versamenti			63.000.000		63.000.000
- preievamenti			(68.000.000)		(68.000.000)
Totali					*(
-versamenti			63.000.000	1	63,000,000
- prelevamenti			(68.000.000)		(68.000.000)

al netto dei flussi in entrata relativi ad operazioni effettuate nel 2023

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 40.417.442 risulta allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" e corrisponde alla somma dei saldi dei conti correnti aperti presso la Banca Depositaria e rubricati al Fondo, State Street Bank International GmbH, Succursale Italia e presso la Banca Nazionale del Lavoro.

II.9 Altre attività

La voce "Altre attività" pari ad Euro 40.804.710 risulta così dettagliata:



<sup>(2)</sup> Percentuale sull'importo totale dei canoni



(in unità di euro)

	Importo	Importo
Crediti per p.c.t attivi e operazioni assimilate		=
Ratei e risconti attivi	2.341	
Ratei attivi		970
Risconti attivi		1.371
Altre attività	40.802.369	
Crediti verso clienti		40.329.309
Crediti vs.Fondo Democrito		145.590
Fatture da emettere		94.517
Fornitori c/anticipi		35.782
Depositi cauzionali attivi		28.952
Erario c/IVA		20.311
Altri crediti generici		147.908
Totale Altre Attività	40.804.710	

La sottovoce "Crediti verso clienti", pari a Euro 40.329.309 è esposta al netto di un fondo svalutazione crediti di Euro 803.599 che si ritiene, alla data del 31 dicembre 2023, congruo sulla base delle informazioni ad oggi disponibili. Come richiamato nella Relazione degli Amministratori, i crediti sono principalmente rappresentati dalla posizione verso il Fondo Democrito per effetto della cessione del portafoglio del Fondo. Detto credito verrà compensato ex lege – in tutto o in parte - in sede di liquidazione del Fondo Socrate con il debito nei confronti del partecipante Fondo Democrito per effetto del rimborso finale delle quote di sua titolarità

## 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 3.527.738 risulta così dettagliata:

(in unità di euro)

	Importo	Importo
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	8.258	
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati SGR		1.775
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati Depo		6.483
Debiti di Imposta	20.435	
Ritenute d'acconto da versare		20.435
Ratei e risconti passivi	258	
Ratei passivi		258
Altre	3.498.787	
Fondo rischi e oneri		1.471.048
Debiti v/fornitori		666.868
Fatture da ricevere		610.700
Altri debiti generici		385.076
Depositi per cauzioni ricevute		247.300
Debiti vs. Fondo Democrito		109.687
Interessi su depositi cauzionali		8.108
Totale altre passività	3.527.738	

La sottovoce "Fondo rischi e oneri", pari a Euro 1.471.048 si riferisce ai probabili oneri legati alle attività di realizzo del patrimonio immobiliare







# 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' 26/03/2007 (data di avvio) FINO AL 31/12/2023 (data della relazione)				
	Importo (Euro)	In % dei versamenti effettuati		
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	155.661.474	100,00%		
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	155.661.474	100,00%		
A.1 Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	(1.111.396)	-0,71%		
A.2 Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari				
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	25.032.509	16,08%		
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti				
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	1.184.531	0,76%		
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	(4.165.859)	-2,68%		
I. Oneri di gestione complessivi	(31.188.098)	-20,04%		
L. Altri ricavi e oneri complessivi	6.747.879	4,33%		
M. Imposte complessive				
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(54.062.810)	-34,73%		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(10.403.816)	-6,68%		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	(3.500.434)	-2,25%		
VALORE COMPLESSIVO AL 31/12/2023	87.694.414	56,34%		
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0			
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE DEL FONDO (2)	-0,20%			

<sup>(1)</sup> Viene indicato il controvalore delle quote al valore nominale

# Sezione V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

- V1 Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati Tale voce non risulta essere movimentata.
- V2 L'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 Garanzie Ricevute
  - Garanzie inerenti i contratti di locazione rilasciate dai conduttori pari ad Euro 2.392.728
- V6 Garanzie sugli immobili
  Tale voce non risulta essere movimentata.

1

<sup>(2)</sup> 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





# Parte C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

# Sezione I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdite da realizzi (Euro)	di cui: per variazioni dei tassi di cambio (Euro)	Plusvalenze / minusvalenze (Euro)	di cui: per variazioni dei tassi di cambio (Euro)
A. Partecipazioni in societa' non quotate				
1. di controllo	(790.896)			
2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri tioli di capitale				
2. Titolì di debito				
3. Parti di OICR				
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito				
2. Titoli di capitale				
3. Parti di OICR				

Non esistono componenti economiche riguardanti gli strumenti finanziari derivati,

# 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:

lmmobili Residenziali (Euro)	Immobili Commerciali (Euro)	Immobili Industriali (Euro)	Terreni (Euro)	Altri (Euro)
	1.675.358			3.663.193
	12.056			516.805
	(2,793.512)			(4.290.334)
				(215,000)
	(268.291)			(4.622.708)
		Residenziali (Euro) Commerciali (Euro)  1.675.358  12.056  (2.793.512)	Residenziali (Euro)  Commerciali (Euro)  (Euro)  1.675.358	Immobili Residenziali (Euro)  Commerciali (Euro)  1.675.358  12.056  (2,793.512)

# 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 145.281 accoglie l'ammontare degli interessi maturati, alla data del 31 dicembre 2023, 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 nell'esercizio

Il totale delle spese sostenute dal Fondo nel 2023 risulta essere pari ad Euro 4.832.592 che rappresenta il 5,283% del 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	467	0,511	0,512	THE RESERVE THE	
– prowigioni di base	467	0,511	0,512		
2) Costo per il calcolo del valore della quota			Tel printing of the		
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe					
4) Compenso del depositario	35	0,038	0,038	To Market Market	
5) Spese di revisione del fondo	43	0,047	The second second second		
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni,					
7) Compenso spettante agli Esperti indipendenti	30	0,033	0,033		
8) Oneri di gestione degli immobili (**)	4.382	4,791	4,804		
- IMU	739	0,808	0,810		
- property, facility e project managment	68	0,075	0,075	AN VARIABLE PAR	
- manutenzioni, utenze e bonifiche	578	0,632	0,634		
- condomini	80	0,088	0,088		
- spese legali e notarili	177	0,193	0,194		
- consulenze tecniche, amministrative e fiscali	278	0,304	0,305		
- svalutazione crediti	67	0,073	0,073		
- interessi su depositi cauzionali e altri debiti	8	0.009	0,009		
- compensi per intermediari e procuratori	410	0,448	0,450		
- imposta di registro	35	0,038	0.038		
- bolli su contratti, imposte e spese varie	1.516	1,658	1,662		
- premi assicurativi e commissioni su fidejussioni	410	0,448	0,450		
- vigilanza	15	0,016	0,016		
9) Spese legali e giudiziarie	195	0,213	Table 1 and 1 and 1	ede to Fe Fe and	
10) Spese di pubblicazione del valore della quota	117	0,128	1 1 27		
11) Altri oneri gravanti sul fondo	138	0,151			
COSTI TOTALI RICORRENTI	4.833	5,283	10000		
12) Prowigioni di incentivo		·	The second second		
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari					
di cui: – su titoli azionari			Cincil Property		
– su titoli di debito			1000		
– su derivati			1000		
– altri (da specificare)			10000		
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fond					
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo			Jan Harman	BARRY TOTAL	
TOTALE SPESE	4.833	5,283			

<sup>(\*)</sup> Calcolato come media del periodo

9

<sup>(\*\*)</sup> Al netto degli Oneri Recuperati vs i conduttori





## VII.2 - Provvigione di Incentivo

- Commissione Variabile Annuale: a partire dal 3° (terzo) esercizio (ma non durante tutto il periodo di Proroga Straordinaria), la SGR applicherà una Commissione Variabile Annuale nella misura del 15% (quindici percento) del Rendimento in Eccesso. Per Rendimento in Eccesso si intende la differenza tra:
  - i. proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
  - ii. l'ammontare necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento pari a 1,5 punti percentuali oltre l'inflazione sul valore complessivo netto del Fondo, come definito al punto A che precede, rilevata sulla base dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati nell'esercizio medesimo, al netto del Differenziale, ove negativo.

Per Differenziale si intende la differenza tra la somma dei proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto i nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell'indice Istat relativo al medesimo periodo. La SGR avrà diritto alla Commissione Variabile Annuale solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

La Commissione Variabile Annuale relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell'eventuale durata inferiore a 12 mesi dell'esercizio iniziale del Fondo.

La Commissione Variabile Annuale, di anno in anno provvisoriamente determinata a valere sull'esercizio di competenza, sarà conseguentemente accantonata a favore della SGR, che ne darà apposita evidenza nelle scritture contabili del Fondo.

La Commissione Variabile Annuale sarà definitivamente riconosciuta, e quindi maturerà a favore della SGR, all'atto della liquidazione del Fondo a condizione che l'ammontare dell'attivo netto del Fondo stesso, liquidato ai partecipanti, sia almeno pari o superiore all'ammontare dell'attivo netto iniziale del Fondo.

- Commissione Variabile Finale: la Commissione Variabile Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito indicato:
  - (i) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
    - dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;
    - dei proventi eventualmente distribuiti al netto delle Commissioni variabili annuali corrisposte alla SGR e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 6%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.
  - (ii) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 6%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;
  - (iii) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto ii) (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

Alla SGR compete un ammontare uguale al 15% del Rendimento Complessivo in Eccesso. La Relazione del Fondo prevedrà un accantonamento volto a considerare l'eventuale competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa alla Relazione ed alla Relazione degli Amministratori.

Ad oggi tali voci non risultano essere movimentate in quanto non si sono verificate le condizioni per il relativo accantonamento.

Inoltre, l'eventuale prelievo ne sarebbe vietato ai sensi del Decreto-Legge n. 157/2020, articolo 19, comma 2, durante il Periodo di Proroga straordinaria (cioè fino al 31 dicembre 2023).

## VII.3 - Remunerazioni

La retribuzione annua complessiva corrisposta nel 2023 ai 52 beneficiari è pari ad Euro 3.155.818, di cui Euro 2.848.297 per la componente fissa ed Euro 267.521 per la componente variabile.

La retribuzione complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività del FIA è pari ad Euro 77.030 di cui Euro 70.212 per la componente fissa ed Euro 6.818 per la componente variabile; il fondo è gestito da un team di 6 persone la cui retribuzione è pari a circa il 2,47% 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 1.358.897.





In linea con quanto previsto dal Contratto Nazionale del Commercio e dalla Politica di Remunerazione del personale di Fabrica 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 dell'anno 2021, la Politica di remunerazione è stata aggiornata introducendo specifici obiettivi che legano l'eventuale parte variabile del compenso anche agli aspetti relativi alla sostenibilità, con riferimento al personale che opera per conto dei Fondi gestiti che promuovono caratteristiche Sociali, in linea con quanto previsto dal Regolamento europeo UE 2019/2088, c.d. "Sustainable Finance Disclosure Regulation" o "SFDR. Inoltre, nel corso del 2023 si è altresì provveduto a:

- Aggiornare l'elenco del personale più rilevante:
- Integrare la Politica di remunerazione per tenere conto delle novità normative introdotte dal Provvedimento della Banca d'Italia del 23 dicembre 2022, che modifica il Regolamento del 5 dicembre 2019 di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis) del TUF, in tema di neutralità delle politiche di remunerazione rispetto al genere. Dette norme sono volte a perseguire la completa parità tra il personale, assicurando un pari livello di remunerazione tra generi, a parità di attività svolta. In occasione del riesame periodico delle politiche di remunerazione, il Consiglio di Amministrazione della SGR, con il supporto del Comitato per la remunerazione, è chiamato ad analizzare la neutralità delle politiche di remunerazione rispetto al genere e a sottoporre a verifica il divario retributivo di genere (c.d. gender pay gap) e la sua evoluzione nel tempo.

Infine, si precisa che nel corso del periodo non si rilevano irregolarità da segnalare.

## Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI

Tale voce, pari a Euro 342.985, risulta essere così composta:

	(i	n unità di euro)
	importo	importo
Interessi attivi su disponibilità liquide	213.012	213.012
Altri Ricavi	168.667	
Ricavi vari		138.881
Sopravvenienze attive		17.143
Riaddebito spese		7.275
Altri interessi attivi		5.291
Interessi attivi su depositi cauzionali utenze		48
Abbuoni attivi		29
Altri Oneri	(38.694)	
Sopravvenienze passive		(31.338)
Spese notarili	7	(6.426)
Commissioni bancarie	1	(685)
Bolli		(182)
Spese postali		(54)
Interessi e sanzioni		(5)
Arrotondamenti passivi		(4)
Totale	342.985	

## 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 in Europa, iniziata a febbraio 2022, il più recente conflitto tra Israele e Hamas in Medio Oriente e il profilarsi dell'attivazione di altri focolai continuano a rappresentare, anche per il 2024, forti incertezze nel quadro geopolitico internazionale con conseguente aumento di instabilità per il quadro macroeconomico globale e nazionale, con effetti sull'aumento della volatilità media di valori delle valute, dell'energia e dei tassi nonché delle refluenze sui prezzi delle materie prime energetiche e alimentari. Rimane, quindi, elevata l'incertezza sulle prospettive dell'economia globale e di quella italiana in considerazione della dinamica dei prezzi al consumo e della risposta di famiglia e imprese ad un'inflazione ancora robusta.

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 sul Fondo.

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

Il Fondo si trova nella fase di dismissione immobiliare dei propri attivi patrimoniali e, conseguentemente, è fisiologicamente esposto al rischio di mancato raggiungimento del limite minimo di investimento in un unico bene immobile.

## 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 2023 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 0,58 mentre lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,04.

## Presidi atti ad evitare conflitti di interesse

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

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

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

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

## Trasparenza degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente

In conformità con quanto stabilito nelle Linee Applicative (cfr. supra), si rappresenta che la SGR ha assegnato all'Esperto Indipendente del Fondo, Scenari Immobiliari S.r.l., i seguenti ulteriori incarichi di valutazione dei Fondi gestiti:

- Incarico di Esperto Indipendente per il Fondo Inarcassa, Comparto Uno Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, riservato;
- Incarico di Esperto Indipendente per il Fondo Inarcassa, Comparto Due Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, riservato.

In conformità con quanto stabilito dalle Linee Applicative (cfr. supra) è stato richiesto all'Esperto Indipendente del Fondo di comunicare gli "incarichi rilevanti" – intendendosi per tali verifiche e incarichi di consulenza non direttamente correlati alla valutazione degli immobili, amministrazione immobiliare, manutenzione immobiliare ordinaria/straordinaria, progettazione, sviluppo e ristrutturazione immobiliare, intermediazione immobiliare - in essere alla data del 31 dicembre 2023, con la società Azufin S.p.A., la società Fincal S.p.A. ed i rispettivi Gruppi di







appartenenza. Dalla dichiarazione fornita dall'Esperto Indipendente emerge l'assenza di incarichi rilevanti di cui sopra.

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 sino ad oggi ha:

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

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

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

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

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

Con riferimento al periodo, VM ha svolto una analisi di congruità sui valori espressi nelle perizie degli Esperti Indipendenti al 31 dicembre 2023 verificando fra l'altro, per ogni Fondo gestito dalla SGR:

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

## Consulenti esterni

La SGR si avvale per l'attività di disinvestimento del Fondo dell'ausilio dell'advisor Cushman & Wakefield LLP con sede in Via Vittorio Veneto 54/b - 00187 Roma.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'EX ART. 7 DEL REGOLAMENTO (UE) 2020/852 PER I PRODOTTI FINANZIARI NON SOGGETTI ALL'ARTICOLO 8, PARAGRAFO 1, O ALL'ARTICOLO 9, PARAGRAFI 1, 2 O 3 DEL REGOLAMENTO (UE) 2019/2088

Il Fondo Socrate non rientra tra i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafo 1, o all'articolo 9, paragrafi 1, 2 o 3, del Regolamento (UE) 2019/2088; esso, pertanto, non promuove caratteristiche ambientali o sociali, né ha come obiettivo investimenti sostenibili.

In conformità all'art. 7 del Regolamento (UE) 2020/852, si evidenzia che gli investimenti sottostanti il Fondo non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

Di seguito si riportano i documenti allegati alla presente 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 - prospetto dei cespiti disinvestiti dal fondo (tav. B all. IV 6.2)







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

			Importo		
Data	Operazione	Oggetto		Controparte	Gruppo di appartenenza
			(Euro)		
21/12/2023	Vendita	Perugia via Scarlatti 6	1.070.000	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Medesano (PR) Strada Santa Lucia	1.256.561	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Padova via Uruguay 41 - 49	1.706.384	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Segrate (MI) via Cassanese	1.766.010	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Perugia via Scarlatti 43	1.860.000	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Codogno (LO) via dei Canestrai 1	2.000.000	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Perugia via del Fosso 2 bis	2.328.466	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Torino strada del Lionetto, 6	4.819.119	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Roma via Farini 40	13.123.126	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/12/2023	Vendita	Treviglio Via Monte Grappa	19.906.488	Fabrica Immobiliare SGR SpA - Fondo Democrito	
21/09/2017	Vendita	Via della Tecnica, nn. 4-6-8 CORREGGIO	2.320.000	SARDALEASING S.p.A.	
23/03/2017	Vendita	Via Parenzo n.9	11.800.000	TSC OGLIO SrI	
09/03/2017	Vendita	Via Ornato n.69 MILANO	11.300.000	Cooperativa sociale COOPSELIOS	
30/05/2014	Vendita	Via Piave n. 66-68 SARONNO (VA)	1.700.000	Fondazione Eurojersey	
27/10/2011	Acquisto	Via Monte Grappa, n. 31 TREVIGLIO	22.450.000	Doss SpA	Lombardini Holding
16/05/2011	Acquisto	Strada del Lionetto, n.6 TORINO	8.100.000	Prelios SGR S.p.A Fondo Tecla	Gruppo Prelios
26/07/2010	Acquisto	Via Milano, n. 43/47 GENOVA	15.000.000	Sviluppo Cantore S.p.A.	Gruppo Viziano
24/12/2009	Vendita	Appezzamenti di terreno agricolo ROMA	351.280	Università Campus Bio Medico	+







		0.4444-	Importo	Controparte	Gruppo di
Data	Operazione	Oggetto	(Euro)	Controparte	appartenenza
26/11/2008	Acquisto	Via Parenzo n. 9 MILANO	11.700.000	ELBER SRL	
30/06/2008	Acquisto	Via Scarlatti n. 6 PERUGIA	2.430.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via Scarlatti n. 43 PERUGIA	4.770.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via del Fosso n. 2b PERUGIA	6.300.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via Piave n. 66-68 SARONNO (VA)	3.100.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via dei Canestrai CODOGNO (LO)	3.300.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via Cassanese n. 224 SEGRATE (MI)	5.000.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via Uruguay n.41-43-45-47- 49 PADOVA	3.400.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via Longoni n. 53-59-65 ROMA	19.200.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
30/06/2008	Acquisto	Via Farini n. 40 ROMA	16.500.000	FIMIT SGR S.p.A Fondo Beta	
02/10/2007	Acquisto	Località Sant'Andrea Bagni MEDESANO	3.650.000	Santandrea S.r.l.	
01/08/2007	Acquisto	Via della Tecnica, nn. 4-6-8 CORREGGIO	7.700.000	Immobiliare Ve.Ga. S.p.A.	
04/07/2007	Acquisto	Via Luigi Ornato, n. 69 MILANO	13.000.000	Edit S.p.A.	PAR.CO S.p.A.







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

	Destinazione Uso	THE REAL PROPERTY.	Superficie lorda		Reddi	Redditività dei beni locati				Hearing
N. Descrizione/Ubicazione	Prevalente	Anno di costruzione	commerciale	Canone per m2	Tipo Contratto	Sanone per m2 Tipo Contratto Scadenza Contratto (1)	Locatario	Costo Storico II	oteche Inf	mazioni
GENOVA - VIA MILANO/VIA CANTORE	ALBERGO	1930	7.021	142,61	AFFITTO	31/07/2024 - 31/12/2039	Impresa commerciale	15,351,007		
	Totale		7.021					15.351.007		

<sup>(1)</sup> La scadenza dei contratti comprende il rinnovo tacito



## ALLEGATO C - PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (TAV. B ALL. IV 6.2)

	PROSPETTO D	EI CESPITI D	ITO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione)	NDO (dall'avvio o	perativo alla da	ta della Relazione	)		
Cespiti disinvestiti	Quantità		Acquisto	Ultima valutazione	Rea	Realizzo	Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'Investimento
		data	Costo di acquisto (Euro)	(Euro)	data	Ricavo di vendita		(Euro)	(Euro)
Roma (1)(2)(3) appezzamenti di agricolo siti in Roma,	7	30/90/08	38.400	0	24/12/09	351.280	0	2.000	310.880
pertinenza del complesso immobiliare via Longoni									
Saronno Via Piave 66 - 68	<b>~</b>	30/06/08	3.167.963	1,700,000	30/5/2014	1.700.000	0	472.457	(1.940,420)
Milano Via Ornato 69		04/07/02	13.000.000	11 300 000	09/03/2017	11.300.000	7.968.333	1.091.022	5,177.311
Milano Via Parenzo 9	н	26/11/08	11.700 000	11.800.000	23/03/2017	11,800.000	6.505.183	984,403	5.620,780
Correggio Via della Tecnica	н	01/08/07	7.700.000	2,320,000	21/09/2017	2.320.000	4.300.062	1.717.449	(2,797.387)
Medesano Strada Santa Lucia	-	02/10/07	3.650.000	1.420.000	21/12/2023	1.256.561	1.904.118	1,076,151	(1,565,471)
Perugia Via Scarlatti 6	н	30/06/08	2.430.000	1.090,000		1,070.000	1.262.898	611.280	(708.382)
Perugia Via Scarlatti 43	Н	30/06/08	4.770.000	1.860.000	21/12/2023	1.860.000	2.178,863	1.042.061	(1.773.198)
Perugia Via del Fosso	н	30/06/08	000 000 9	2.590.000	21/12/2023	2.328.466	2.662.463	1.957.139	(3.266.210)
Codogno Via dei Canestrai 1	н	30/06/08	3.300.000	2.110.000	21/12/2023	2,000.000	4.571.022	1.260.080	2.010.942
Segrate Via Cassanese 224	न	30/006/08	5.000.000	1,950,000	21/12/2023	1.766.010	1.778.063	2.720.866	(4.176.793)
Padova Via Uruguay 41/49	н	30/06/08	3,400.000	1.940.000	21/12/2023	1.706.384	3.848.604	3.142.571	(987.582)
Roma Via Longoni 53	Т	30/06/08	19.200.000	15.400.000	21/12/2023	15,400.000	18.913.602	4.789.175	10.324.428
Roma Via Farini 40	4	30/06/08	16.500.000	14.300.000	21/12/2023	13.123.126	15.293.843	5.410.085	6.506.884
Torino Via del Lionetto 6	н	16/05/11	8.100.000	5.400.000	21/12/2023	4.819.119	8.532.563	7.392.803	(2,141.121)
Treviglio Via di Montegrappa	₽	27/10/11	22.450.000	22.100.000	21/12/2023	19,906.488	22.222.534	7,236.187	12.442.835

(1) il costo di acquisto è stato determinato in misura percentuale rispetto ai valore di acquisto dell'intero immobile.
 (2) data la particolare ubicazione e destinazione, le porzioni di terreno in oggetto non sono state valorizzate dall'esperto indipendente
 (3) trattasi di terreno agricolo pertinenziale e pertanto non produttivo di alcun provento





## **Relazione della società di revisione indipendente** ai sensi degli articoli 14 e 19 bis del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 9 del DLgs 24 febbraio 1998, n°58

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso "Socrate"

Relazione sulla relazione di gestione al 31 dicembre 2023

Fabrica Immobiliare SGR SpA



## Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi degli articoli 14 e 19 bis del DLgs 27 gennaio 2010, nº 39 e dell'articolo 9 del DLgs 24 febbraio 1998, nº58

Ai partecipanti al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso "Socrate"

## Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione

## Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso "Socrate" (il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2023, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (di seguito anche il "Provvedimento") che ne disciplina i criteri di redazione.

## Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo e alla società Fabrica Immobiliare SGR SpA, Società di Gestione del Fondo, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

## Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sulla "Parte B – Sezione I – Criteri di valutazione" contenuta nella nota integrativa, ove è riportato che in data 21 febbraio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo. Lo stesso paragrafo indica i criteri adottati dagli amministratori nella valutazione delle voci della relazione di gestione. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

## PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al nº 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - Bologna 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311



## Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per la relazione di gestione

Gli amministratori della Società di Gestione del Fondo, sono responsabili per la redazione della relazione di gestione del Fondo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento che ne disciplina i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di una relazione di gestione che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il collegio sindacale della Società di Gestione del Fondo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

## Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base della relazione di gestione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nella relazione di gestione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Fondo e della Società di Gestione del Fondo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, nonché



- la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto della relazione di gestione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se la relazione di gestione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance della Società di Gestione del Fondo, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

## Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010

Gli amministratori di Fabrica Immobiliare SGR SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione degli amministratori del fondo "Socrate" al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) nº 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione del fondo "Socrate" al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del fondo "Socrate" al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del Fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 11 marzo 2024

PricewaterhouseCoopers SpA

Fabrizio De Dominicis (Revisore legale)