



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 2022***

Fabrica Immobiliare SGR SpA

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

Ai partecipanti al Fondo “Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”

Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo “Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (il “Fondo”), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 “Fabbrica 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.

Altri aspetti

La relazione di gestione del Fondo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stata sottoposta a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 22 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica sulla stessa.

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

PricewaterhouseCoopers SpA

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

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.

Gli amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la valutazione della capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione della relazione di gestione, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione della relazione di gestione a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione del Fondo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come una entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa,

siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa della relazione di gestione, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare il fatto che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- 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 della "Fabrica Immobiliare SGR SpA" sono responsabili per la predisposizione della relazione degli amministratori del Fondo "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" al 31 dicembre 2022, 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) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione del Fondo "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" al 31 dicembre 2022 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 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 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, 6 marzo 2023

PricewaterhouseCoopers SpA



Fabrizio De Dominicis
(Revisore legale)



Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022



FABRICA IMMOBILIARE



CdA del 28 febbraio 2023

INDICE

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	3
RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2022	25
NOTA INTEGRATIVA	29
PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	29
PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	32
Sezione I - CRITERI DI VALUTAZIONE	32
Sezione II - LE ATTIVITÀ	33
Sezione III - LE PASSIVITÀ	36
Sezione IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	36
Sezione V - ALTRI DATI PATRIMONIALI	37
PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DEL 2022	38
Sezione I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	38
Sezione II - BENI IMMOBILI	38
Sezione III - CREDITI	38
Sezione IV - DEPOSITI BANCARI	38
Sezione V - ALTRI BENI	39
Sezione VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	39
Sezione VII - ONERI DI GESTIONE	39
Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI	41
Sezione IX - IMPOSTE	41
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI	42
ALLEGATO A - PROSPETTO DEI BENI IMMOBILI CONFERITI, ACQUISTATI E CEDUTI DAL FONDO	44
ALLEGATO B - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO (TAV. C ALL. IV 6.2.)	46
ALLEGATO C - PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (TAV. B ALL. IV 6.2.)	47
ALLEGATO D - PARTECIPAZIONE	48



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 2022, 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 è stato fissato al 31 dicembre 2022.

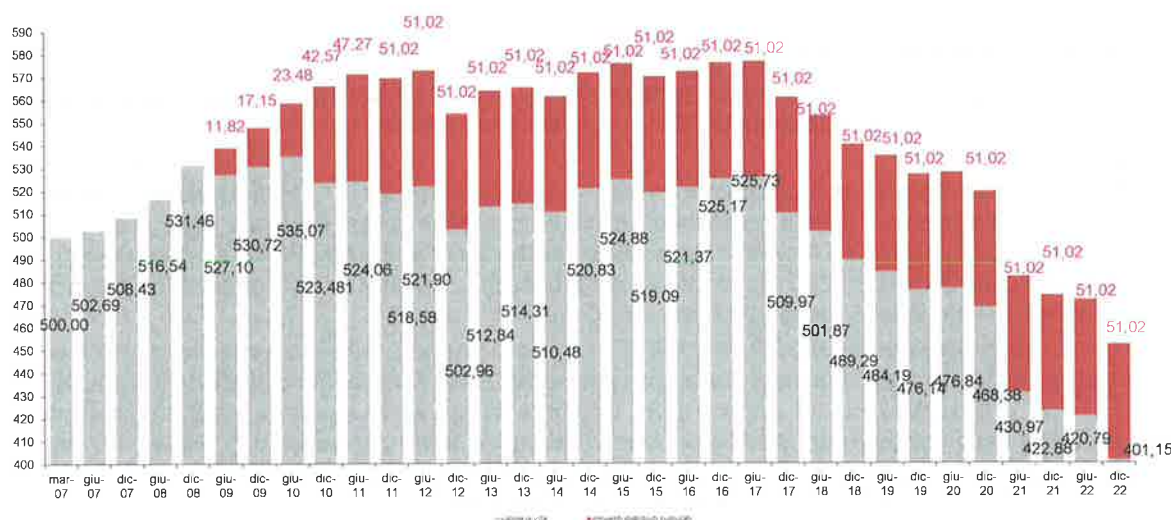
In ultimo, il 29 luglio 2022 si è tenuta una ulteriore Assemblea speciale dei Partecipanti del Fondo Socrate, che ha approvato la proroga straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023 e le conseguenti modifiche del Regolamento di gestione del Fondo ai sensi dell'art. 31-novies del Decreto 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.

L'evoluzione del valore della quota e dei proventi distribuiti cumulati dall'avvio del Fondo al 31 dicembre 2022 è rappresentata sinteticamente dal seguente grafico:

Valore della quota e proventi distribuiti (dati in euro)



Tenuto conto dei proventi complessivamente distribuiti, il Tasso Interno di Rendimento (TIR)¹ del Fondo alla data del 31 dicembre 2022 è pari allo 0,24% annuo.

Al 31 dicembre 2022 il patrimonio del Fondo è prevalentemente costituito da immobili ed il portafoglio in gestione è caratterizzato da un *asset allocation* diversificata, per quanto attiene sia alla destinazione d'uso sia al posizionamento geografico.

Il Fondo ha chiuso l'esercizio con una perdita pari ad Euro 2.785.929 da imputare all'effetto netto tra la gestione ordinaria e le minusvalenze derivanti dai valori stimati degli immobili dall'Esperto Indipendente.

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

Nel corso del 2022 è stata avviata una nuova procedura di vendita con l'ausilio dell'*advisor* Cushman & Wakefield e dello Studio Legale Pavia & Ansaldo. La procedura, avviata nel mese di marzo 2022, ha avuto ad oggetto la dismissione dell'intero portafoglio immobiliare del Fondo Socrate ed è stata trasmessa ad una target list di 110 operatori italiani ed esteri predisposta dall'*advisor* oltre che essere pubblicizzata sul Sole24Ore nelle giornate dell'8 marzo e del 22 marzo 2022.

All'esito della prima fase della procedura sono pervenute 10 manifestazioni di interesse, che si sono poi concretizzate in 3 offerte non vincolati da altrettanti soggetti invitati alla procedura. Purtroppo, anche in considerazione dell'aggravarsi della situazione geopolitica e macr-economica, con una crescente incertezza nei mercati, l'incremento dei tassi e approcci più selettivi nella concessione di credito a servizio di operazioni immobiliari, le trattative con i soggetti interessati non si sono concretizzate.

E' pertanto proseguita l'attività di commercializzazione dei singoli immobili o gruppo di essi con l'ausilio di *advisor* e intermediari incaricati.

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.



In aggiunta, nel mese di novembre, il Fondo, con il supporto dell'*advisor* incaricato, ha partecipato all'avviso di ricerca di uno studentato da parte dell'Università degli Stranieri di Perugia proponendo i due immobili di Perugia, via Scarlatti 6 e via Scarlatti 43. Alla data di redazione della presente Relazione si resta in attesa degli esiti del suddetto avviso.

Procede, infine, l'iter di analisi dell'immobile di Roma, via E. Longoni da parte dell'INPS a seguito della partecipazione, nel mese di ottobre 2021, all'avviso di ricerca di un immobile da destinare a sede dell'Istituto stesso.

Con riferimento alle strategie di disinvestimento si rimanda alle "Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro" di seguito riportate.

Alla data del 31 dicembre 2022 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta quindi composto da 12 immobili, localizzati nel centro e nord Italia, per un valore complessivo di circa 83 milioni di Euro; di seguito si riporta un prospetto riepilogativo degli immobili.

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Valutazione al 31 dicembre 2022 (Euro)
Indirizzo	Comune			
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	1.490.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	1.150.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.000.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.870.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	2.170.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	1.980.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	1.960.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	15.800.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	14.700.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	10.200.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	5.500.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (BG)	2011	Commerciale	22.700.000
Totale				82.520.000

Con riferimento al periodo, sulla base delle valutazioni effettuate dall'Esperto Indipendente al 31 dicembre 2022, gli immobili di proprietà del Fondo presentano un valore di mercato complessivo pari ad Euro 82.520.000 con una riduzione rispetto al prezzo di acquisto del 25% ed un decremento del 6,2% rispetto ai valori attribuiti dall'Esperto Indipendente al 31 dicembre 2021; tale decremento è principalmente dovuto alla variazione delle stime sull'andamento dell'inflazione e dei tassi di rischio dovuti all'attuale congiuntura economica.

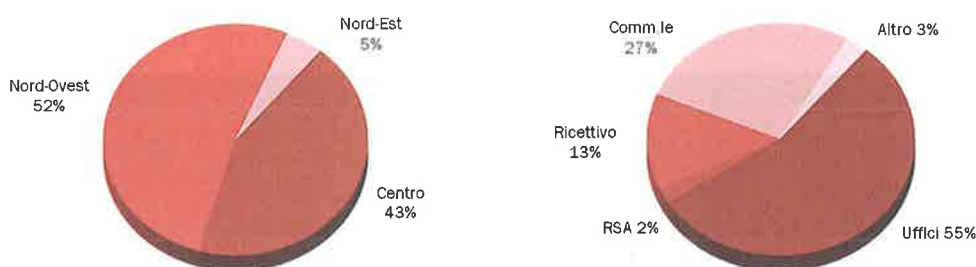
Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 dicembre 2022 pari a circa 5,9 milioni di Euro e con una redditività lorda del 7,15% rispetto al valore corrente.

In Relazione all'investimento nel "Centro Commerciale Treviglio", sito in Treviglio, via Monte Grappa n. 31, di seguito si riporta il prospetto di sintesi dei dati relativi alla partecipazione nella Socrate Retail S.r.l., società immobiliare costituita dal Fondo per la gestione della galleria commerciale del Centro Commerciale:

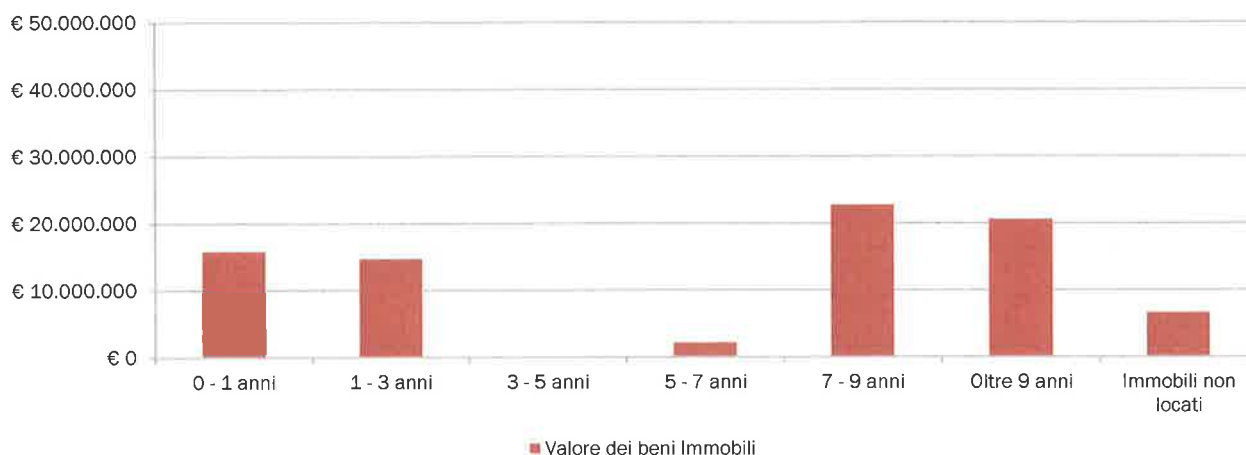
Denominazione	Quota partecipazione	Prezzo di acquisto/costituzione (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2022 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	3.796.000

Di seguito si riportano dei grafici riepilogativi dell'*asset allocation* per destinazioni d'uso e per area geografica oltre al riepilogo del valore degli immobili per fasce di scadenza contrattuale.

Asset allocation per valore degli immobili al 31 dicembre 2022



Valore degli immobili per fasce di scadenza contrattuale



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 2022 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 alla 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 luglio 2022 è stato sottoscritto un contratto avente ad oggetto un'unità commerciale sita in Roma, via Farini. Per quanto attiene il Centro Commerciale di Treviglio, nel corso del 2022 è stato rinnovato un contratto di affitto di ramo d'azienda in scadenza, e nei mesi di luglio e novembre sono stati sottoscritti due nuovi contratti rispettivamente con un operatore del settore dei casalinghi e con un operatore attivo nel settore dei beni per la persona.

- La valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio: nel corso del 2022, sono stati eseguiti interventi di ripristino del manto impermeabile del parcheggio scoperto di Roma, via Longoni e minori interventi di adeguamento impiantistico sugli immobili di Torino e Treviglio.
- Le attività di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti: si resta ancora in attesa di aggiornamenti da parte dell'Ente utilizzatore dell'immobile di via Longoni per la definizione del nuovo contratto di locazione, la pratica risulta sospesa a seguito della partecipazione del Fondo – con l'immobile di Roma, via Longoni - all'avviso di ricerca di un immobile da acquistare promosso dallo stesso Ente. Inoltre, nel corso dell'anno, sono stati ripresi in consegna due locali commerciali siti nella galleria del Centro Commerciale di Treviglio per effetto delle azioni intraprese per il recupero della morosità.
- La ricerca di conduttori per gli immobili sfitti in portafoglio, ossia Segrate (MI), via Cassanese e Perugia, è proseguita tramite l'ausilio di intermediari locali. È stato individuato un ulteriore intermediario per le porzioni dell'immobile di Padova recentemente rilasciate. Anche per le porzioni commerciali disponibili di Genova e Treviglio sono attivi intermediari locali.
- 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 scaduti da più di 30 giorni, al 31 dicembre 2022, è pari a circa 2,1 milioni di Euro, in aumento rispetto al dato di dicembre 2021; persistono mancati incassi da parte della Pubblica Amministrazione utilizzatrice dell'immobile di Roma, via Farini e da alcuni conduttori a causa dell'emergenza epidemiologica. Le posizioni sono seguite da appositi studi legali incaricati per il recupero dei crediti. Nelle more della redazione della presente Relazione sono pervenuti incassi su fatture scadute per ca. 140 mila euro da parte di conduttori privati.
- Relativamente alla verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, a seguito delle attività di regolarizzazione effettuate sono state aggiornate le *vendor due diligence* effettuate nel corso dell'esercizio 2020.

All'inizio del 2022 il conduttore di un immobile ad uso alberghiero sito in Genova, ha chiesto la rinegoziazione del rapporto locatizio mediante riconoscimento di mensilità di free rent in numero pari a 5 e, in subordine, la riduzione equitativa del canone di locazione in relazione alle difficoltà conseguenti all'emergenza pandemica causata dal Covid-19. Fabrica, per conto del Fondo, si è costituita contestando la pretesa del conduttore, avendo tra l'altro quest'ultimo beneficiato delle agevolazioni connesse al credito d'imposta. La prima udienza si è tenuta il 18 maggio 2022 e il Giudice ha proposto la conciliazione della causa con il riconoscimento di una mensilità di free rent del canone 2022 a spese compensate. Solamente Fabrica ha aderito alla proposta del Giudice, sicché, in assenza di un accordo tra le parti, il Giudice ha rinviato all'udienza di discussione dell'8 novembre 2023.



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	Presidente
▪ Mario Delfini	Vice Presidente
▪ Giovanni Maria Benucci	Amministratore Delegato
▪ Luigi Gaspari	Amministratore Indipendente
▪ Raffaele Giovanni Rizzi	Amministratore Indipendente

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

▪ Mario Venezia	Presidente
▪ Vincenzo Sportelli	Sindaco effettivo
▪ Luciano Festa	Sindaco effettivo
▪ Edoardo Ialongo	Sindaco supplente
▪ Gianluigi Albano	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 <i>Compliance</i> e Antiriciclaggio
▪ Federico Leonardi	Responsabile della Funzione <i>Internal Audit</i>
▪ Lelio Mazzearella	Responsabile della Funzione <i>Risk Management</i>

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

In data 29 luglio 2022 una Assemblea speciale dei Partecipanti, ai sensi dell'articolo 31-novies del Decreto Legge n. 137 del 28 ottobre 2020 che ha deliberato la proroga del Fondo fino al 31/12/2023.



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

Regolamento delegato (UE) 2022/1288 - Norme tecniche di regolamentazione in merito agli obblighi di disclosure sulla sostenibilità dei prodotti finanziari

Lo scorso 25 luglio 2022 è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea il Regolamento delegato (UE) 2022/1288 della Commissione del 6 aprile 2022 (Regolamento RTS, in vigore dal 1° gennaio 2023), che integra il Regolamento (UE) 2019/2088 (Regolamento SFDR sulla sostenibilità) con le norme tecniche di regolamentazione (c.d. *Regulatory Technical Standards*). I *Regulatory Technical Standards* sono stati elaborati dalle ESA (le *European Supervisory Authority*: EBA - *European Banking Authority*, ESMA - *European Securities and Markets Authority* ed EIOPA - *European Insurance and Occupational Pensions Authority*) e specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative a:

- il principio “non arrecare un danno significativo”;
- il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità;
- il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche.

Il Regolamento RTS individua circa 60 indicatori dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità, tra cui, ad esempio, il livello di emissioni di CO₂, l'esposizione ai combustibili fossili, la diversità di genere, il rispetto dei diritti umani e la lotta alla corruzione. Gli indicatori sono suddivisi per aree tematiche e tipologia di investimento su cui effettuare la *disclosure*: “clima e altri indicatori connessi all'ambiente” e “problematiche sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva”, per quanto attiene alle aree tematiche; “investimenti in emittenti sovrani e organizzazioni sovranazionali”, “investimenti in imprese” “investimenti in attivi immobiliari”, per quanto attiene alla tipologia di investimenti sottostanti al prodotto finanziario per cui è necessario effettuare *disclosure*. In tale contesto, gli intermediari finanziari e pertanto anche le Società di Gestione del Risparmio che tengono in considerazione i principali effetti negativi sulla sostenibilità, devono descrivere le azioni adottate nell'anno precedente e quelle programmate, nonché gli obiettivi del periodo successivo per evitare o attenuare i principali effetti negativi individuati.

Per quanto attiene invece alla informativa precontrattuale, ad esempio, per i prodotti finanziari ex articolo 8 del Regolamento SFDR (i FIA che promuovono caratteristiche ambientali o sociali), è necessario compilare un apposito allegato al documento d'offerta del fondo in cui inserire, tra quelle richieste, le seguenti informazioni rilevanti: (i) informazioni sulle caratteristiche ambientali / sociali promosse e come le stesse siano perseguite; (ii) la descrizione della specifica strategia d'investimento utilizzata per raggiungere le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario; (iii) l'indicazione che il prodotto finanziario non ha come obiettivo un investimento sostenibile; (iv) se è stato individuato un indice di riferimento e in che modo tale indice sia coerente con tali caratteristiche; (v) le informazioni in merito al rispetto del “principio di non arrecare un danno significativo”; (vi) informazioni sulle caratteristiche ambientali e/o sociali del prodotto, con riferimento alla Tassonomia UE (cfr. Regolamento (UE) 2020/852 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del Regolamento SFDR). Inoltre, per quanto riguarda le relazioni di gestione annuali dei FIA che “promuovono caratteristiche ambientali o sociali” ovvero che hanno ad obiettivo “investimenti sostenibili”, a partire dal 1° gennaio 2023, il Regolamento RTS prevede che i gestori informino i sottoscrittori del fondo sulle *performance* di sostenibilità realizzate nell'anno, tramite un apposito allegato alla relazione di gestione. L'allegato alla relazione di gestione riprende le medesime tematiche che i gestori hanno indicato nell'allegato al documento d'offerta del Fondo ex art. 8 ovvero ex art. 9 del Regolamento SFDR e, su ognuna di esse, richiede di illustrare le attività svolte nell'anno in tema di sostenibilità ed i risultati raggiunti. In dettaglio, le aree tematiche oggetto di *disclosure* riguardano, tra le più rilevanti: (i) la misura in cui le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario sono state soddisfatte durante il periodo di riferimento; (ii) gli investimenti che hanno rispettato le caratteristiche ambientali o sociali durante il periodo interessato dalla relazione periodica e lo scopo dei rimanenti investimenti nel periodo di riferimento; (iii) i quindici maggiori investimenti effettuati durante il periodo di riferimento, inclusi i settori e i paesi in cui sono stati effettuati tali investimenti; (iv) un confronto tra il periodo di riferimento ed i periodi precedenti e successivamente, ogni periodo precedente coperto da un rapporto periodico fino almeno agli ultimi cinque periodi precedenti.

Per quanto attiene, infine, alle *disclosure* tramite sito web, che deve essere pubblicata in un'apposita sezione denominata “Informativa sulla sostenibilità”, il Regolamento RTS prescrive sia i titoli obbligatori dell'informativa, sia le informazioni che devono essere incluse in ciascuna voce. Tra le più rilevanti si citano, ad esempio, le seguenti: (i) le caratteristiche ambientali o sociali che il prodotto finanziario promuove; (ii) la descrizione della strategia di investimento perseguita per soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse o l'obiettivo di investimento sostenibile del prodotto finanziario; (iii) gli indicatori di sostenibilità utilizzati per misurare il raggiungimento di ciascuna di queste caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario; (iv) la descrizione grafica



dell'*asset allocation* del Fondo; (v) le metodologie utilizzate per misurare come sono soddisfatte le caratteristiche ambientali o sociali promosse; (vi) le fonti di dati utilizzate e le eventuali limitazioni alle metodologie di calcolo; (vii) la tipologia di *due diligence* effettuata sulle attività sottostanti al prodotto finanziario.

Disposizioni di carattere fiscale applicabili al 31 dicembre 2022 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. sostituiti 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.

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 22.4.2008².

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 2022 si applica 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.

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.

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 pari 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 2022, 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 -

² 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 contributi o agevolazioni 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).



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. Lo *split payment* continuerà pertanto ad applicarsi quindi fino al 30 giugno 2023 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.

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.

6. Credito d'imposta per i canoni di locazione

Il Decreto Legge n. 4 del 27 gennaio 2022 ha previsto una nuova proroga del credito d'imposta sugli affitti degli immobili non ad uso abitativo, solo per le imprese del settore turistico, per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022.

Il bonus spetta per le imprese operanti nel comparto turistico, quali le strutture alberghiere, extra-alberghiere, termali, agenzie di viaggio, tour operator. Tale credito spetta a condizione che le imprese turistiche abbiano registrato una riduzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese dell'anno 2019.

La verifica deve essere effettuata su base mensile. Pertanto il bonus affitti 2022 può spettare anche con riferimento ad un solo mese agevolato per il quale si è verificato la riduzione del fatturato del 50%.

Rientrano nel credito d'imposta affitti, i contratti di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati ad attività d'interesse turistico.



Per determinare l'entità del credito, ai canoni corrisposti, sono applicati le seguenti percentuali:

- 60% nel caso di contratti di locazione;
- 30% nel caso di contratti di servizi a prestazioni;
- 30% nel caso di affitto d'azienda;
- 50% nel caso di affitto d'azienda di strutture turistico ricettive quali casa vacanze, B&B, affittacamere

Il conduttore può cedere il credito d'imposta al locatore previa sua accettazione, in luogo del pagamento della corrispondente parte del canone. Rispetto ai crediti d'imposta precedenti (ad esempio il credito d'imposta affitti 2021) non risulta più possibile cedere il credito a soggetti terzi estranei al rapporto contrattuale. In quanto, la legge permetteva tale facoltà fino al 31 dicembre 2021.

La comunicazione dell'avvenuta cessione del credito dovrà essere effettuata, a pena d'inammissibilità, entro 31.12.2022 direttamente dai cedenti che hanno maturato il credito, utilizzando la procedura telematica "Comunicazione opzione crediti e detrazioni", accessibile dall'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

I Fondi comuni immobiliari potrebbero essere coinvolti in qualità di cessionari da parte dei loro conduttori.

I cessionari possono utilizzare il credito in dichiarazione o in compensazione. In quest'ultimo caso, il modello F24 è presentato esclusivamente con i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate e il credito può essere utilizzato a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla comunicazione della cessione, previa accettazione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario, a pena d'inammissibilità, attraverso le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate. Ai sensi dell'articolo 122, comma 3, D.L. 34/2020, la quota dei crediti d'imposta ceduti che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata comunicata la cessione non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

7. Elenchi Intrastat 2022

Il Modello Intrastat è una dichiarazione che riporta le operazioni intracomunitarie di vendita e acquisto effettuate da un titolare di partita IVA in un dato periodo di tempo.

I dati comunicati hanno valenza sia fiscale che statistica e i modelli devono essere compilati esclusivamente in via telematica ed inviati all'Agenzia delle dogane riempiendo le cessioni di beni intracomunitari, acquisti di beni intracomunitari e prestazioni di servizi generiche rese o ricevuti.

Dal 1° gennaio 2022 sono state introdotte alcune novità. Tra le novità più rilevanti, segnaliamo l'innalzamento della soglia per l'esonero dall'adempimento, infatti da quest'anno gli elenchi riepilogativi degli acquisti - modello Intra 2bis - devono essere presentati mensilmente solo qualora l'ammontare complessivo trimestrale degli acquisti intracomunitari sia, per almeno uno dei quattro trimestri precedenti, uguale o superiore a 350mila euro (e non più 200mila). Inoltre, è caduto l'obbligo di presentazione trimestrale del modello sia per gli acquisti intracomunitari che per i servizi ricevuti.

8. Esterometro 2022

L'esterometro è un adempimento introdotto a partire dal 1° gennaio 2019, con lo scopo di fornire all'Agenzia delle Entrate i dati completi di fatturazione delle operazioni transfrontaliere che non transitano attraverso il Sistema di Interscambio (SDI), ovvero quelle relative a cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate (e ricevute) nei confronti di soggetti al di fuori del territorio dello Stato italiano.

A partire dal 2019, quindi, tutte le imprese italiane che hanno fornito o acquistato beni all'estero hanno dovuto presentare l'Esterometro con cadenza trimestrale, ad eccezione dell'emissione di una bolletta doganale per operazioni extraeuropee emissione di ricevuta o fattura elettronica mediante il Sistema di Interscambio.

Dal 1° luglio 2022 sono entrate in vigore nuove regole e pertanto i dati delle operazioni transfrontaliere sono trasmessi esclusivamente utilizzando il Sistema di interscambio, con termini differenziati per le operazioni attive e passive:

- nel primo caso la trasmissione è effettuata entro i termini di emissione delle fatture o dei documenti che ne certificano i corrispettivi, 12 giorni;
- nel secondo la trasmissione è effettuata entro il quindicesimo giorno del mese successivo a quello di ricevimento del documento comprovante l'operazione o di effettuazione dell'operazione.

Restano escluse dal nuovo Esterometro le operazioni accompagnate da bolletta doganale o da fattura elettronica inviata tramite Sdi e quelle di importo fino a 5mila per singola operazione relative ad acquisto di beni e servizi non rilevanti ai fini IVA in Italia ai sensi degli artt. da 7 a 7-octies del D.P.R. n. 633/1972.



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 512,838.

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.

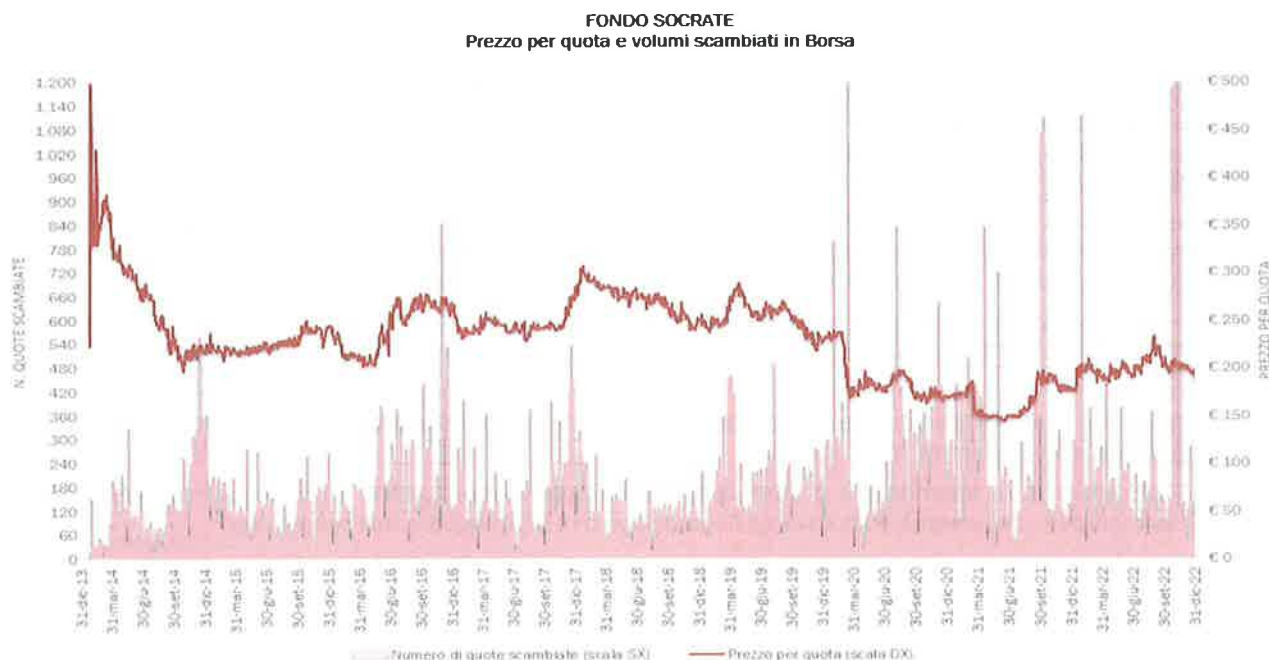
Nel 2018 l'andamento delle quotazioni ha presentato un iniziale rialzo, con un picco a fine gennaio (Euro 308), per poi procedere con un graduale trend ribassista che ha visto chiudere l'anno con una quotazione intorno ai Euro 250.

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.



Scenario macroeconomico

Sulla base delle previsioni del Fondo Monetario Internazionale, il quadro macroeconomico delle principali economie mondiali è fortemente condizionato dal perdurare della guerra in Ucraina e dall'aumento dei tassi di interesse perseguito dalle banche centrali al fine di contenere la curva inflattiva.

Rispetto a quanto previsto nel mese di ottobre 2022, FMI⁴ prevede una crescita globale pari al 2,9% nel 2023 e al 3,1% nel 2024, dati inferiori alla media storica pari al 3,8% registrata tra il 2000 e 2019. Nel medesimo periodo di riferimento, in termini di inflazione globale si prevede un andamento più contenuto rispetto alle precedenti previsioni. In particolare, si indica un tasso di inflazione annuo pari al 6,6 nel 2023 e 4,3% nel 2024.

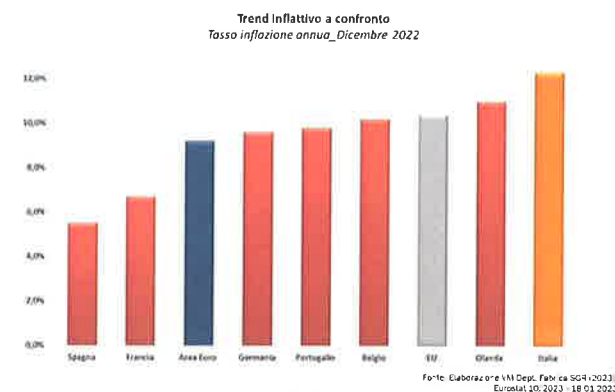
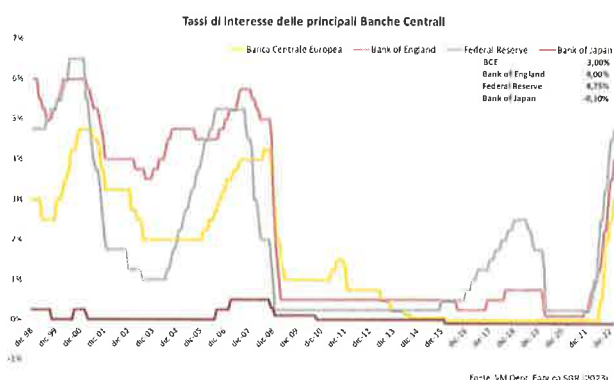
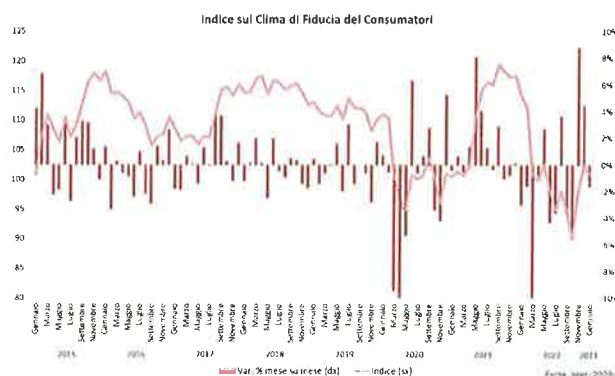
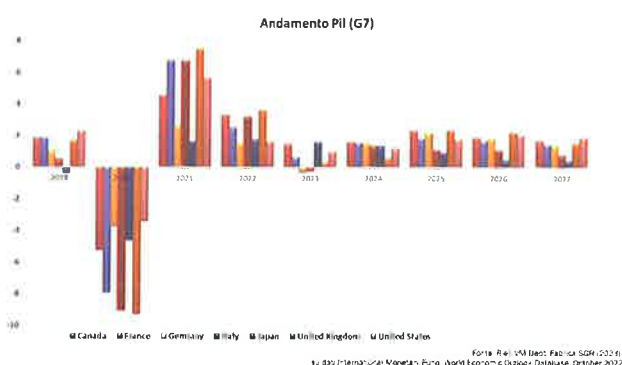
In Italia, secondo le proiezioni macroeconomiche più recenti pubblicate da Banca d'Italia⁵, il PIL, dopo una crescita di quasi il 4% nel 2022, rallenterebbe nel successivo triennio, atterrando allo 0,6% nel corso del 2023 e all'1,2% sia nel 2024 che nel 2025. Differente è la visione del FMI che per Italia e Germania prevede nel '23 un dato negativo.

A livello nazionale, l'inflazione, che ha raggiunto mediamente quasi il 9% lo scorso anno, dovrebbe progressivamente scendere al 6,5% nel 2023 per raggiungere nel 2025 il 2%.

L'importante pressione inflazionistica registrata in tutte le principali economie mondiali ha determinato delle condizioni monetarie e finanziarie caratterizzate da un deciso rialzo dei tassi di interesse. In Italia, i rendimenti dei titoli di Stato decennali dovrebbero crescere fino al 4,7% nel 2025, dal 3,1% visto nel 2022.

L'inasprimento della politica monetaria e l'andamento dei prezzi delle materie prime, ha determinato nel corso del 2022 un andamento altalenante dell'indice sul clima di fiducia dei consumatori italiani, con ricadute su consumi e risparmi.

Sulla base dei dati ISTAT, a dicembre 2022, dopo il calo registrato a novembre, l'occupazione è tornata a crescere raggiungendo, rispetto a dicembre 2021, ca. 334mila unità in più. Rispetto a novembre 2022, il tasso di occupazione ha raggiunto il 60,5% (+0,1 punti), quello di disoccupazione è rimasto stabile al 7,8%, mentre è sceso il tasso di inattività al 34,3% (-0,1 punti).



⁴ International Monetary Fund, World Economic Outlook, 30 gen 2023

⁵ Proiezioni macroeconomiche per l'Italia - gennaio 2023, 24 gen 2023 (scenario base)



Investimenti immobiliari in Italia

Nel corso del 2022 il mercato italiano degli investitori istituzionali ha registrato un volume di investimenti pari a ca. 11,4 mld€, mostrando un incremento del 14% rispetto al 2021. Il 2022 ha rappresentato il secondo miglior risultato degli ultimi dieci anni, nonostante il cambiamento del quadro macroeconomico abbia determinato un forte rallentamento nel Q4 portando il volume investito nell'ultimo periodo ad un livello inferiore del 56% rispetto allo stesso trimestre del 2021.

I settori privilegiati sono stati principalmente quelli degli uffici e della logistica che con 4,7 e 2,6 mld€ hanno rappresentato il 64% dei volumi totali transati durante il 2022. In questo periodo si è consolidato il trend che vede gli uffici come l'asset class più importante del mercato immobiliare italiano, rappresentando il 41% del totale transato. La domanda è radicalmente cambiata in quanto gli investitori e i tenant cercano sempre più immobili di nuova generazione con spazi flessibili e innovativi. Le transazioni registrate a livello nazionale mostrano una rilevante dinamicità e denotano come gli investitori vedano l'investimento negli uffici come una scelta solida.

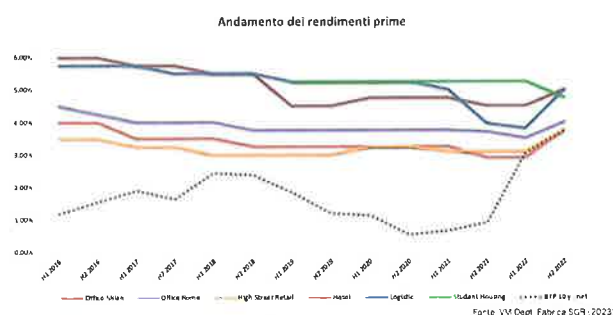
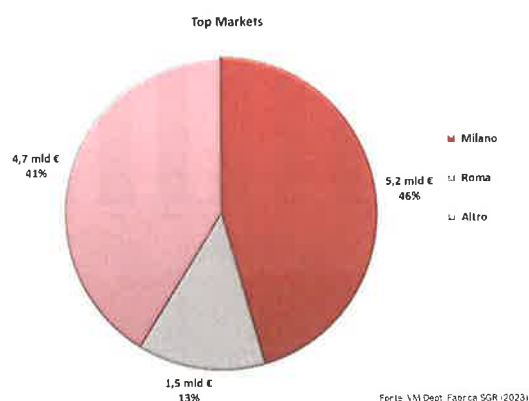
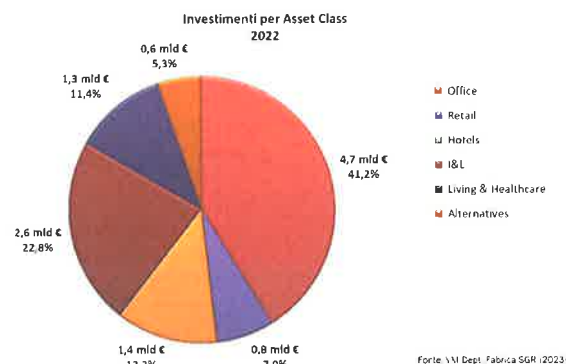
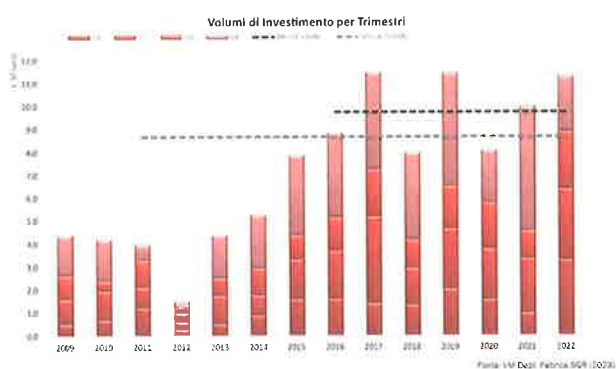
La **logistica**, nonostante una lieve contrazione dei volumi investiti (2,6 mld€ nel 2022 contro i 2,7 mld€ del 2021), conferma la sua rilevanza rappresentando la seconda asset class con una quota del 23% rispetto al totale. Inoltre, l'attrattività di tale asset class si conferma molto elevata soprattutto per gli investitori internazionali.

La terza asset class per volume investito è il segmento **hotel** che con un volume significativo pari a 1,4 mld€ rimane in linea con quanto registrato lo scorso anno. A seguire, abbiamo il segmento **living & healthcare** che raggiunge complessivamente 1,3 mld€ e rappresenta l'11% dei volumi transati, e il **retail** per il quale si registrano volumi per complessivi 0,8 mld€.

Le transazioni registrate hanno mostrato una size di investimento in aumento e una diminuzione delle operazioni di portafoglio. In termini di localizzazione degli investimenti, Milano si conferma la piazza principale registrando il 46% degli investimenti complessivi, seguita da Roma con il 13% che sta acquisendo quote di mercato rispetto ai periodi precedenti. Il restante 41% ca è distribuito nel resto d'Italia o comunque afferisce a portafogli immobiliari con localizzazione mista. Le altre città italiane sono trainate dal trend positivo registrato su asset class come logistica e hotel. In particolare, emergono città come Verona (logistica), Siena (hotel) e Bologna (logistica e uffici).

I capitali provenienti dall'estero si sono confermati come predominanti raggiungendo un market share attorno al 75%. Questo dato conferma che il mercato italiano è uno dei più aperti in Europa, secondo a Spagna e Olanda.

L'alta competitività sui segmenti prime ha determinato, solo nel primo trimestre del 2022, una ulteriore compressione dei rendimenti per la logistica e, in particolare, per gli uffici. L'aumento dei tassi di interesse ha però portato, nella seconda parte dell'anno, a una decompressione degli stessi compensati però dalla crescita dei livelli di locazione. La domanda ricade sempre più su immobili con elevati standard di sostenibilità e, nonostante un atteggiamento attendista dovuto alla riduzione del differenziale tra i rendimenti immobiliari e quelli dei Titoli di Stato a lungo termine, il focus degli investitori determina ancora un'alta competizione per i trophy asset.

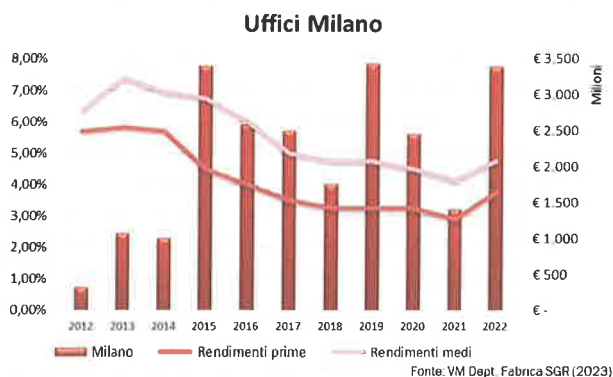



Uffici Milano

Nel corso del 2022 gli uffici sono tornati ad essere l'asset class di riferimento e Milano, con il 72% ca. dei volumi transati, ha rappresentato la piazza principale. In particolare, si sono registrate oltre 70 acquisizioni distribuite in maniera capillare nel capoluogo lombardo interessando il centro storico come anche le zone periferiche e prevedendo tipologie di investimento sia core che value add.

Le locazioni nel capoluogo lombardo hanno interessato ca. 480.000 mq, rappresentando uno dei migliori anni in termini di assorbimento di spazi uffici. Inoltre, considerando anche l'incidenza dei pre-let (41%), emerge una mancanza di prodotto di qualità che porta i tenant a sottoscrivere contratti per degli uffici ancora in fase di ristrutturazione e le proprietà a poter attuare un approccio più speculativo.

L'impatto del trend inflattivo, 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 a 3,75% rispetto al precedente 2,90% e un aumento del canone prime che si attesta a 675 €/mq/a. Per il mercato uffici di Milano si segnala un tasso di sfritto cittadino pari all'8%, con il CBD Duomo che si attesta al 4,1%, il CBD Porta Nuova al 1,8% e il Centro al 5,4%.



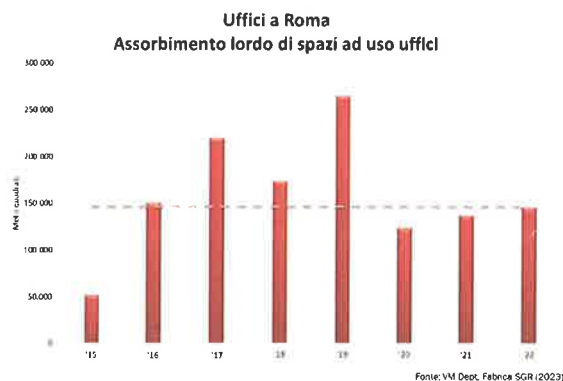
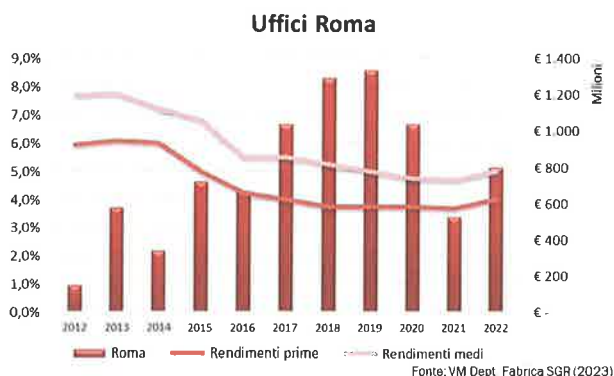
Uffici Roma

In tutto il 2022 il mercato degli uffici di Roma ha registrato investimenti per un totale di ca. 800 mln€, in aumento del 52% rispetto al 2021. Gli investimenti hanno coinvolto per il 75% le aree del CBD e Centro Storico.

Tra le transazioni più rilevanti in termini di volumi troviamo l'asset di piazza Indipendenza-via Curtatone transato da DeA Capital SGR per ca. 175 m€, Via del Corso 270 acquisito da UnipolSai Investimenti SGR per ca. 140 mln€ e Via Paolo di Dono 44 locato ad IFAD ed acquistato da Castello SGR.

Le locazioni di uffici su Roma, sebbene non ai livelli pre-pandemici, hanno confermato il momento di ripresa mostrando un take up attorno ai 150.000mq che, in considerazione della limitata disponibilità di spazi di qualità, conferma la necessità di nuove soluzioni e/o ottimizzazione delle superfici esistenti. I sottomercati più attenzionati rimangono i distretti direzionali del CBD e dell'EUR.

Analizzando i principali driver del mercato, si segnala un lieve aumento del rendimento netto prime che passa dal 3,50% al 4,00% e un aumento del canone prime che, dai 430 €/mq/a registrati nel 2021, si attesta a 450 €/mq/a per il CBD e a 350 €/mq/a per l'EUR. Per il mercato uffici di Roma si segnala un tasso di sfritto cittadino pari all'8,6%, con il CBD che si attesta al 2,3%, il Centro al 3,6% e l'EUR attorno al 10%.



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. Mentre le prime confermano la propria attrattività avendo superato la diminuzione dei volumi transati dei periodi precedenti, nei mercati secondari emergono invece differenti risultati con alcuni andamenti negativi per criteri 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 registrato al di fuori dei mercati di Milano e Roma è stato rilevante, registrando ca. 4,7 mld€, con un'incidenza pari al 41% del totale compravenduto a livello nazionale. L'andamento positivo registrato nelle altre città italiane è stato guidato perlopiù da acquisizioni di portafogli e, comunque, da segmenti come logistica e hotel, da sempre settori geograficamente più capillari rispetto agli uffici.

Nell'ambito del segmento uffici la polarizzazione tra i due top markets è stata ancor più accentuata dalla scarsità di single deals sulle altre città. Sulla base del *Terzo Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2022* di Nomisma, considerando la media dei 13 maggiori mercati, nel secondo semestre del 2022, i prezzi degli uffici hanno mostrato una flessione dello 0,6%.

Nel dettaglio, facendo riferimento invece a quanto pubblicato nel *Rapporto Immobiliare 2022* redatto dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, i mercati uffici, ad esclusione di Roma e Milano, hanno mostrato generalmente un andamento negativo delle quotazioni su base annua. Le uniche a rimanere stabili risultano essere le piazze di Napoli, Torino e Venezia.

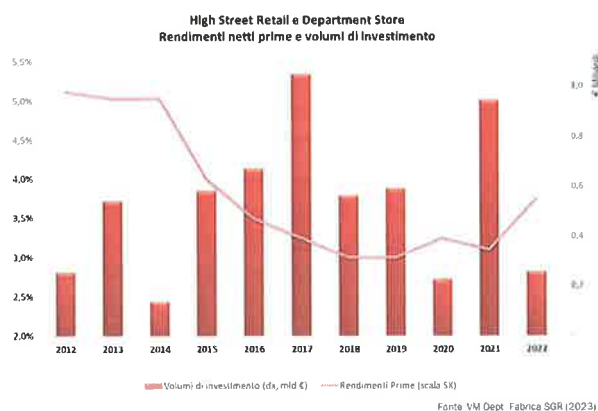
Retail

Nel corso del 2022 per l'asset class retail si sono registrati scambi limitati, complessivamente pari a ca. 0,8 mld€, in contrazione del 33% rispetto lo scorso anno. Il controvalore maggiore in termini di volumi è stato quello dei segmenti High Street Retail e Retail Warehouse che complessivamente hanno rappresentato oltre il 65% del totale.

Gli investitori attivi nel mercato Retail continuano ad attenzionare il segmento High Street Retail ed in particolare prodotti core, soprattutto se gli asset risultano inseriti all'interno di fabbricati ad uso misto, come ad esempio uffici e retail, al fine di bilanciare il rischio dell'investimento.

Per il segmento retail, le HSR hanno confermato i livelli dei canoni dello scorso anno denotando, pertanto, stabilità dei fondamentali al netto dei rendimenti che hanno visto un rialzo. Per le High Street Retail si passa, su base annua, dal 3,10% al 3,75% e per i retail park dal 6,50% al 7,00%.

Per quanto riguarda i Centri Commerciali, soprattutto se siti in aree secondarie, i fatturati e i dati relativi al footfall non hanno ancora recuperato i livelli pre pandemici. Questi aspetti, in aggiunta ai costi in aumento avuti durante il 2022, hanno determinato maggiori rischi di sostenibilità da parte dei retailers.



Gli altri settori

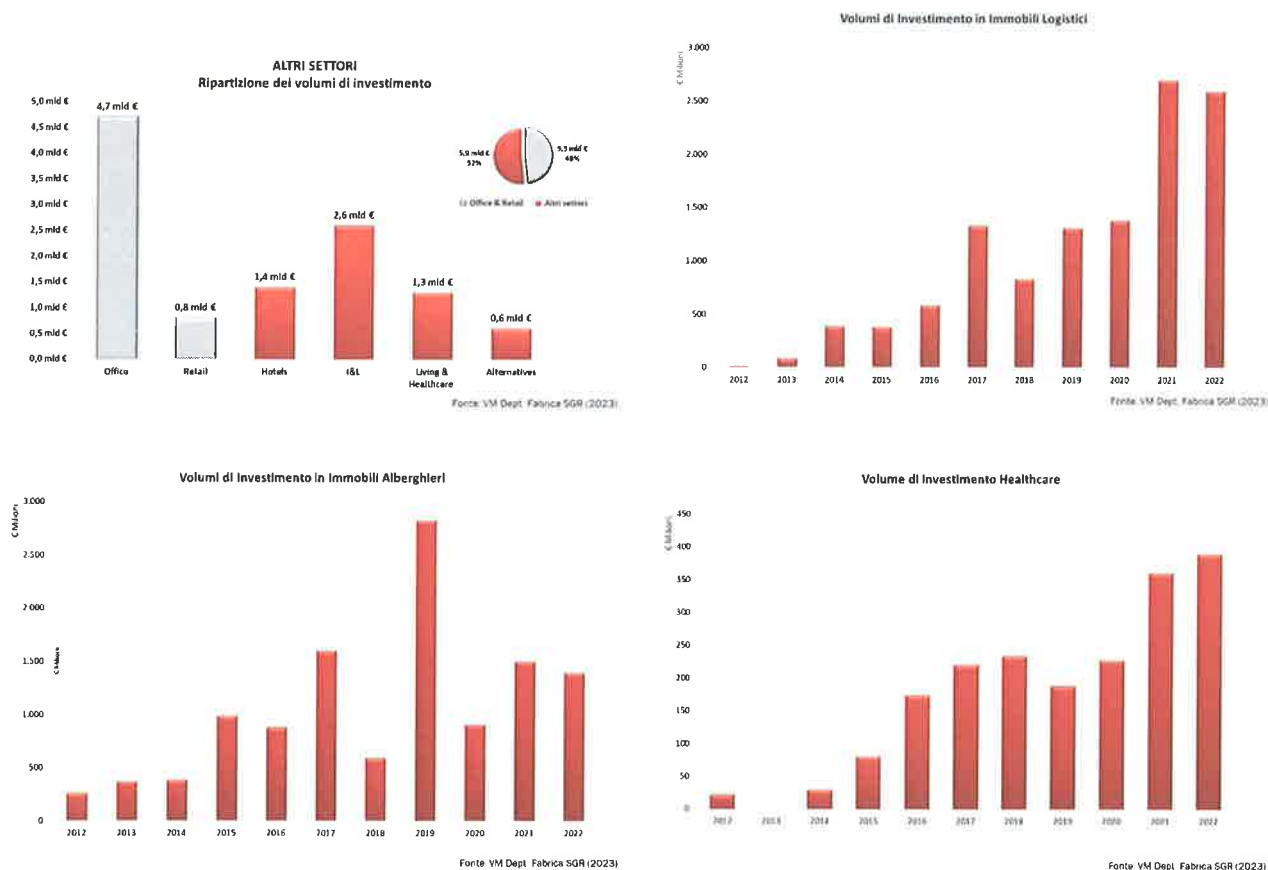
Durante il 2022 gli "altri settori" diversi dai comparti direzionale e commerciale hanno fatto registrare transazioni complessive per ca. 5,9 mld€, rappresentando il 52% ca. dei volumi transati nel mercato nazionale. Questa performance, seppur inferiore in termini percentuale rispetto allo scorso anno, ha visto transazioni con size di investimento rilevanti e ricomprende, oltre ai portafogli misti, portafogli specializzati in logistica e hotel.

Tra questi troviamo un portafoglio di sviluppi logistici distribuiti tra Lombardia e Veneto acquisito da COIMA Sgr per ca. 300 mln€, il Logistic Park di Oppeano (VR) acquisito da Starwood Capital Group per ca. 275 mln€, la tenuta di Castiglione del Bosco gestita da Rosewood Hotels e venduta dalla famiglia Ferragamo per ca. 230 mln€ ed il portafoglio ad uso misto di A2A acquisito da Henderson Park per ca. 220 mln€.

Considerando le altre asset class, quello della **logistica** ha confermato i livelli dell'anno precedente, raggiungendo ca. 2,6 mld€ di volumi investiti a livello nazionale. L'interesse degli investitori, con un'incidenza dei soggetti internazionali pari al 97%, ricade maggiormente verso operazioni coreplus e value add. Dopo diversi semestri di elevata contrazione dei rendimenti che aveva portato lo scorso anno i rendimenti netti sotto al 4,00%, nel corso del 2022 si sono registrati una serie di rialzi che hanno portato il rendimento netto al 5,00%. L'espansione dello stock e la crescita del volume degli investimenti vista nel corso degli ultimi semestri è stata possibile anche grazie alle operazioni di sale and leaseback e di built to suit, formule sempre più diffuse nel segmento. Un trend in forte crescita e la scarsità di prodotto ed opportunità di sviluppo nei mercati consolidati ha accresciuto l'interesse verso secondarie come Toscana, Campania, Puglia e l'area logistica torinese.

Nel corso del 2022, il settore **hotel** ha registrato volumi di investimento pari a ca. 1,4 mld€, in linea con i dati del precedente anno e leggermente al di sotto della media degli ultimi 5 anni. Oltre ad un volume significativo di investimenti, gli hotel hanno anche mostrato un trend positivo in termini di ADR e di conseguenza RevPar. La capillarità delle operazioni è ancora un tratto distintivo per l'asset class che ha mostrato una crescita dei volumi anche su piazze come Siena e Venezia. Tra le principali transazioni troviamo quella di Palazzo Marini che in Piazza San Silvestro a Roma che ospiterà il nuovo Four Seasons, transato per ca. 170 mln€ e, sempre a Roma, l'Hotel Majestic acquisito da Edmond de Rothschild. Rispetto ai periodi precedenti, gli investitori, di provenienza soprattutto internazionale (84%), hanno allargato il focus di investimento anche sui segmenti leisure e luxury, oltre ai trophy asset e alle operazioni value added. I rendimenti prime netti si sono attestati tendenzialmente attorno al 5,0%. Al di fuori delle quattro piazze principali (Roma, Venezia, Firenze e Milano) e al netto del segmento leisure e luxury, i sottomercati secondari hanno mostrato livelli di performance negativi da inizio pandemia ad oggi.

Nell'attuale contesto di mercato il settore **Healthcare** raggiunge volumi di investimento pari a ca. 390 mln€, in aumento rispetto al 2021 dell'8% ca. Nel corso dei semestri, le operazioni sono state strettamente connesse ad iniziative di sviluppo con successiva acquisizione del prodotto finito e locato a primari operatori specializzati. Seppur abbia mostrato un lieve andamento positivo, i volumi transati hanno subito l'aumento dei costi di costruzione e dei costi operativi, fattori che hanno determinato la revisione di alcune operazioni e il relativo slittamento delle stesse. Si confermano i fondamentali di questa asset class in quanto sono correlati a macro-trend strutturali come l'invecchiamento della popolazione e non a trend congiunturali.



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. 0,55 mld€.

Le operazioni di sviluppo rimangono il focus degli investitori anche se i progetti in pipeline hanno subito 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, inizia a fornire una spinta alla domanda di PRS e Multifamily.

Per quanto riguarda lo Student Housing, nel corso del 2022 si sono registrati ca. 100 mln€ di investimenti distribuiti tra Milano, Padova, Torino e Bologna. 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 dei dati elaborati da *Bonard*, le tariffe praticate dagli operatori specializzati ed attivi nelle principali piazze europee sono aumentate mediamente del 9,7% nell'anno accademico 2021-22. Anche per l'Italia si è registrata una crescita pari a ca. il +4,3%.

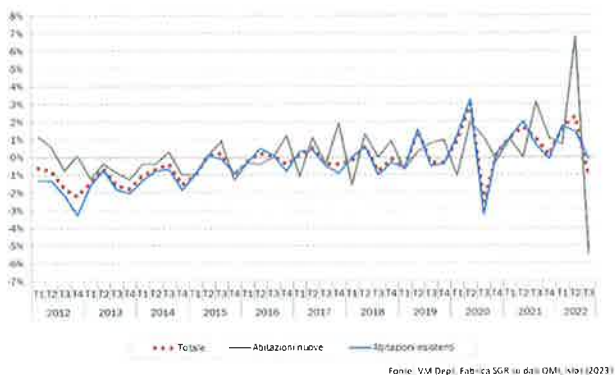
Sulla base dei dati disponibili relativi ai primi nove mesi dell'anno e la previsione per l'ultimo trimestre, per quanto riguarda il **mercato residenziale "retail"**, il numero di compravendite dovrebbe registrare ca. 766.024 transazioni totali, in aumento del 2,3% su base annua.

Dopo il +34% registrato nel 2021, il rallentamento del 2022 è correlato all'attuale congiuntura che vede un mercato residenziale maggiormente dinamico sul fronte della locazione, soprattutto in considerazione di un accesso ai mutui più difficile a causa dell'aumento dei tassi di interesse.

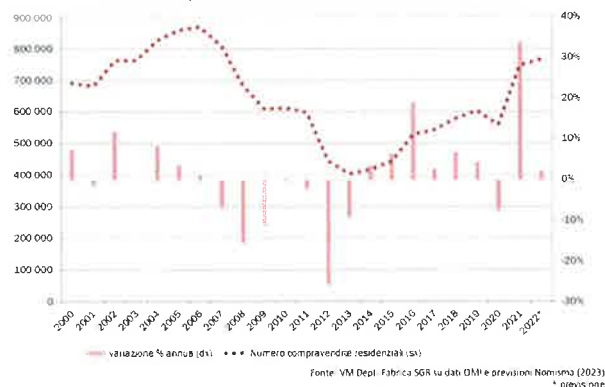
Tale tendenza è supportata, oltre che dalla maggiore flessibilità, anche dalle dinamiche di tipo sociodemografico che caratterizzano il tessuto sociale italiano. A livello nazionale, le compravendite hanno subito, su base trimestrale (Q3vsQ2 2022), una frenata maggiore per le abitazioni nuove (-5,4%) rispetto a quelle usate (-0,1%).

Sulla base dei dati elaborati da Scenari Immobiliari relativi al settore residenziale italiano, l'andamento dei prezzi su base annua mostra uno scostamento negativo pari al -3,42%. Invece, rimane stabile l'andamento dei canoni medi reali.

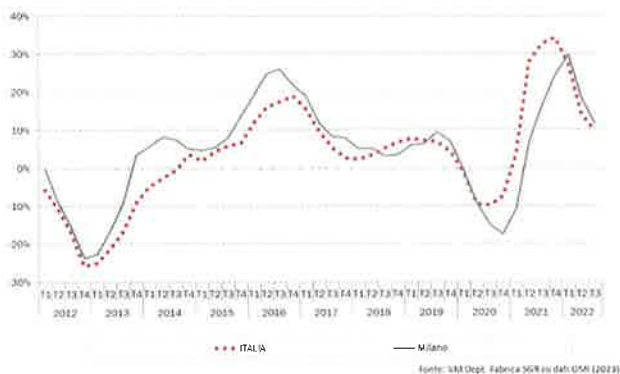
Variazione % trimestrale dei valori immobiliari nel settore residenziale



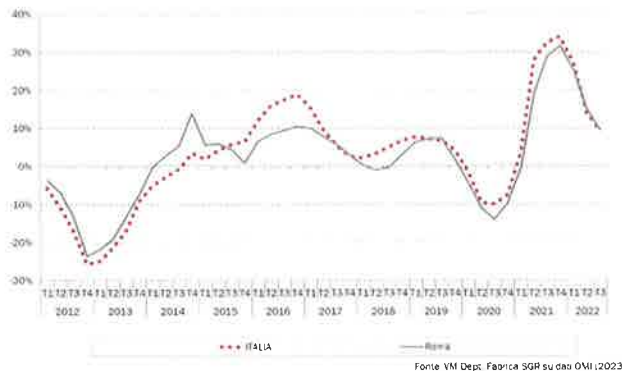
Numero di compravendite nel settore residenziale e variazione % annua



Variazione % annuale del numero di compravendite nel settore residenziale



Variazione % annuale del numero di compravendite nel settore residenziale



Highlights sui principali mercati europei

Sulla base delle analisi effettuate, nel corso del 2022, il mercato della **Greater Paris Region** ha registrato volumi di investimento pari a ca. 15 mld€, in contrazione del 3% rispetto al 2021 e del -20% rispetto la media degli ultimi dieci anni. L'asset class uffici ha rappresentato il 69% dei volumi transati raggiungendo ca. 10,3 mld€. I fondamentali del mercato uffici parigino mostrano una crescita sia in termini di rendimenti che di canoni. In particolare, nell'area CBD il canone di mercato prime risulta essere pari a 940 €/mq/anno, in aumento del 3,30% rispetto alla fine del 2021. Per quanto concerne il rendimento netto prime, invece, si registra un aumento di 75bps, che porta ad un 3,25% netto. Stesso trend di crescita nell'area Paris-La Defense dove il canone prime raggiunge 580 €/mq/a (+3,57% yoy) ed un rendimento netto pari a 4,10% (+10 bps yoy). Il vacancy rate dell'intero Greater Paris Region è pari al 7,8%.

Per quanto riguarda le principali cinque location del mercato uffici tedesco, durante il 2022 si è registrato un aumento dei **canoni prime** su tutte le piazze. Su base annua, **Berlino** è passato da 480 a 522 €/mq/a (+8,75%), **Francoforte** da 558 a 570 €/mq/a (+2,15%), **Amburgo** da 372 a 396 €/mq/a (+6,45%), **Monaco** da 504 a 522 €/mq/a (+3,57%) e **Dusseldorf** da 342 a 420 €/mq/a (+22,81%).

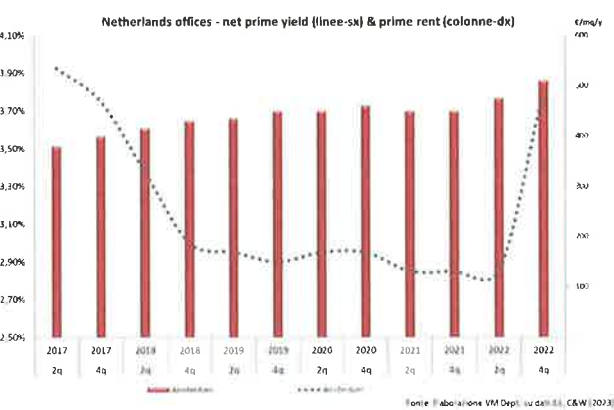
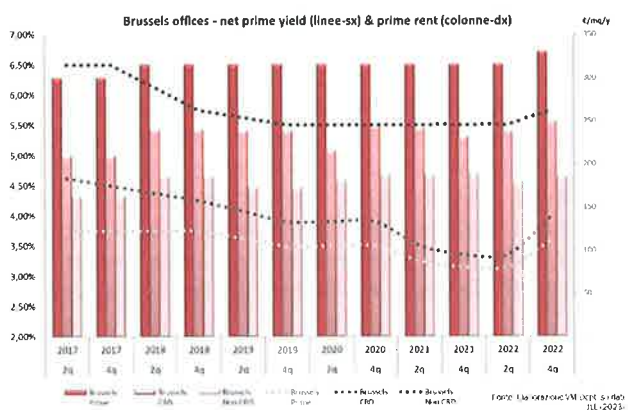
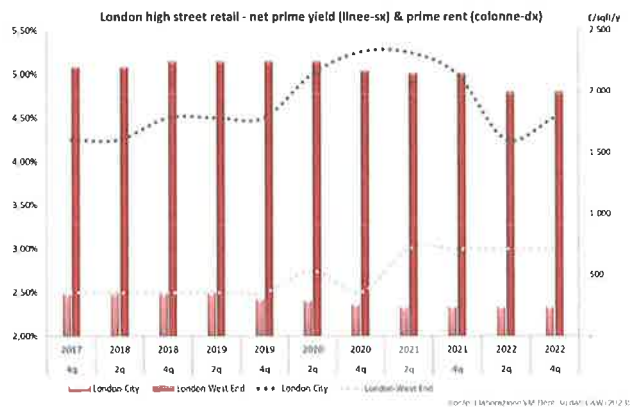
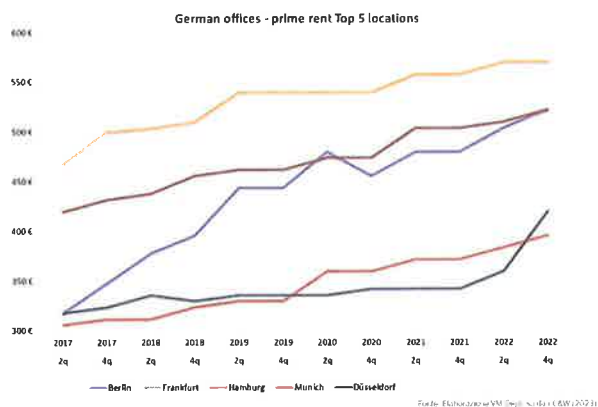
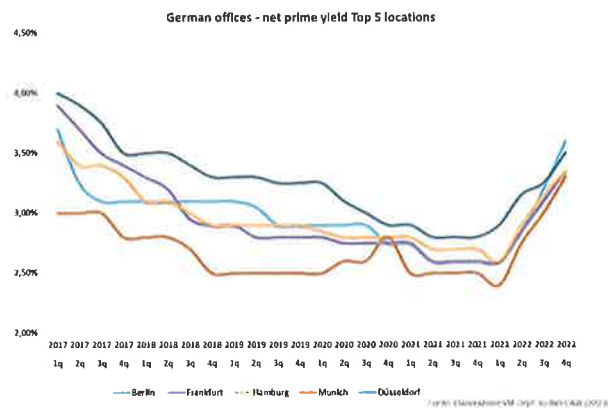
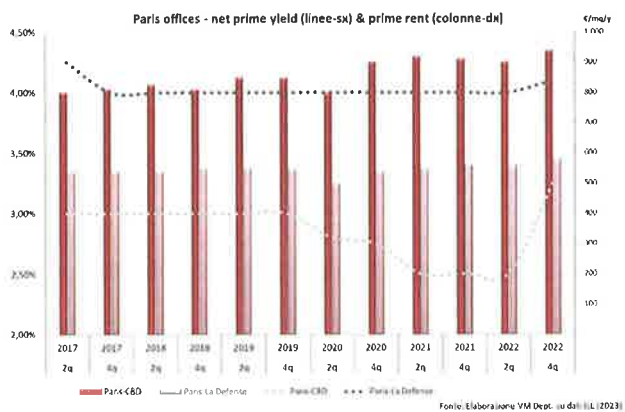
In linea con il trend registrato nei principali mercati europei, anche in termini di **rendimenti netti prime** si è registrato un aumento ricompreso tra +65 e +100 bps. In particolare, i rendimenti netti prime e gli scostamenti su base annua sono stati per **Berlino** 3,60% (+100bps), per **Francoforte** 3,35% (+0,75bps), per **Amburgo** 3,35% (+65bps), per **Monaco** 3,30% (+80bps), per **Dusseldorf** 3,50% (+70bps). Per le cinque location in oggetto, il vacancy rate medio pari a 5,7% è in aumento rispetto sia al trimestre che all'anno precedente.

Nel corso del 2022 il mercato retail di **Londra** ha registrato volumi di investimento complessivamente pari a ca. 6,9 mld£, in diminuzione rispetto al 2021 del 37%ca. Il numero di immobili transati è diminuito del 21% rispetto al 2021 determinando anche una diminuzione del valore medio della size di investimento. Nel corso dell'anno è emersa una notevole volatilità tra vendita al dettaglio online e in negozio. Questo aspetto è stato alimentato dall'inasprimento del costo della vita e da un mancato bilanciamento tra lavoro in ufficio e smart working. In termini di vacancy, il tasso rimane significativamente superiore ai livelli pre-pandemici e i miglioramenti trimestrali sono stati gradualmente. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime, invece, si registra stabilità per l'area West End che conferma il 3,00%, mentre vi è stata una riduzione nella City dove il rendimento netto ha raggiunto il 4,50%. Inoltre, i canoni prime sono risultati stabili nella City e in calo nel sottomercato West End (-6,98%).

Durante l'ultimo trimestre del 2022 il mercato belga ha registrato volumi di investimento complessivamente pari 6,5 mld€. Il segmento uffici ha guidato i volumi con 3,6 mld€, di cui 3 mld€ transati nel mercato di **Bruxelles**. Il 53% degli investimenti in uffici è associabile ad una tipologia core, seguita dal value add che ha mostrato un volume pari a 852 mln€ (24%). Il vacancy rate uffici del principale mercato belga, cioè Bruxelles, si attesta al 3,9% per il CBD, al 7,4% sull'intera città e al 13,3% al di fuori del CBD. Su base annua, i rendimenti netti prime mostrano un aumento ricompreso tra +25 bps per l'area non CBD (5,75%) e +65bps per il CBD (4,00%). Per quanto riguarda i canoni, vi è stata una riduzione solo per il non CBD che con -2,15% si attesta a 185 €/mq/a. Aumentano invece i canoni prime del 4,76% (330 €/mq/a) e del CBD +7,75% (250 €/mq/a).

Il mercato uffici olandese, che ha **Amsterdam** come piazza principale, ha registrato nel 2022 ca. 4 mld€ di investimenti rappresentando il 27% del totale. La quota uffici registra, pertanto, una riduzione su base annua poiché in precedenza rappresentava il 31% del totale. Il 63% del volume degli investimenti è stato realizzato nelle cinque maggiori città, con Amsterdam che ha rappresentato il 32% dei volumi complessivi.

Si registra un marcato aumento del canone prime che passa, su base annua, da 475 a 510 €/mq/a (+13,33%). In aumento, in coerenza con tutte le principali piazze europee, il rendimento netto prime che passa dal 2,85% al 3,80% (+95 bps).



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

La fase di smobilizzo del residuo patrimonio immobiliare del Fondo è ancora in corso di svolgimento. La SGR ha costantemente curato l'attività di realizzo dell'attivo immobiliare mediante la pubblicazione di numerosi inviti a presentare offerte anche con il supporto commerciale di un advisor professionale di massimo standing (Cushman & Wakefield). Allo stato, in occasione della più recente tornata di sollecitazione di offerte, avvenuta nei mesi di marzo e aprile 2022 ed avente ad oggetto la vendita in blocco dell'intero portafoglio immobiliare, l'advisor ha contattato direttamente oltre 110 operatori italiani ed esteri per invitarli a manifestare il proprio eventuale interesse per il portafoglio residuo; la sollecitazione è stata inoltre pubblicizzata in due distinte occasioni sul Sole24Ore per avere la massima visibilità e copertura del mercato immobiliare.

In esito alla sopra menzionata ultima sollecitazione, che si è articolata anche nella proroga del termine - inizialmente fissato al 7 aprile 2022 - fino al 22 aprile 2022, sono state raccolte 10 manifestazioni di interesse che successivamente si sono concretizzate in 3 offerte preliminari non vincolanti ritenute non adeguate dal Consiglio di Amministrazione.

Nell'ottica di fare quanto possibile per incrementare il ricavato della dismissione del portafoglio residuo, attraverso il perfezionamento di compravendite con i soggetti che hanno presentato offerte preliminari non vincolanti o comunque, in alternativa, l'utilizzo di un ulteriore anno a disposizione per approntare nuove strategie per la dismissione del portafoglio residuo, è stato ritenuto opportuno proporre ai Partecipanti di avvalersi della possibilità di "proroga straordinaria" della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023, offerta dal DL 137/2020, come estesa dal Decreto Legge n. 228 del 30 dicembre 2021 (c.d. "Decreto Milleproroghe"). L'opportunità dell'estensione della durata del Fondo, di cui alla Proroga Straordinaria sopra menzionata, al fine di smobilizzare il patrimonio residuo per tutelare dell'interesse generale dei partecipanti ai fondi quotati, è evidentemente ravvisata dallo stesso intervento legislativo nell'obiettivo di scavalcare temporalmente il prosieguo di una fase di mercato non favorevole.

Peraltro, in aggiunta alle gravi ripercussioni economico-finanziarie dovute all'emergenza pandemica, che hanno motivato la possibilità di Proroga Straordinaria come estesa dal Decreto Milleproroghe, lo scenario di mercato si è ulteriormente aggravato a causa del conflitto russo-ucraino, tuttora in corso, ingenerando una situazione ancora più critica per la dismissione: il conflitto ha infatti provocato una generalizzata incertezza legata all'attuale e prospettico incremento dei tassi e ad approcci più selettivi nella disponibilità di credito a servizio di operazioni immobiliari.

Tale scenario ha comportato un sostanziale rallentamento degli investimenti immobiliari e anche i soggetti inizialmente interessati al portafoglio del Fondo hanno successivamente preferito mettere in stand-by le operazioni di investimento.

Nel corso del secondo semestre 2022, per il tramite degli intermediari / advisor precedentemente incaricati sono continuate le attività di commercializzazione dei singoli asset riscontrando preliminari interessi per gli immobili di Genova, Padova Roma e Torino.

L'attività del Fondo, anche con il supporto degli advisor incaricati, è altresì incentrata a cogliere le opportunità derivanti da avvisi e bandi di gara: a riguardo si resta in attesa di esiti derivanti dalla partecipazione agli avvisi indetti a cui il Fondo ha partecipato proponendo l'immobile di Roma Longoni (avviso indetto dall'INPS) e gli immobili di Perugia, via Scarlatti (avviso indetto dall'Università degli Stranieri di Perugia).

Proseguiranno parallelamente le negoziazioni finalizzate alla "ristrutturazione" dei contratti di locazione relativi ad alcuni degli immobili in portafoglio, resesi necessarie a causa del progressivo inasprirsi delle condizioni di solvibilità di alcuni *tenants* nel contesto complessivo della crisi economica nazionale, ciò con il duplice obiettivo di:

- ripristinare la sostenibilità di quelle posizioni contrattuali su cui è necessario intervenire, a fronte di una comprovata difficoltà dei *tenants* e della verifica delle condizioni di domanda e offerta del mercato a valori di canone compatibili;
- attuare un processo di rinegoziazione di quei contratti di locazione la cui scadenza possa incidere negativamente sui valori di dismissione, in quanto a ridosso delle date previste dal piano di dismissione.

Tali attività saranno svolte privilegiando l'obiettivo di conservare il valore di dismissione finale dei beni costituenti il patrimonio del Fondo (al momento della liquidazione dello stesso) rispetto a quello dell'immediata redditività degli stessi.

Contestualmente continueranno le attività relative:

- alla regolarizzazione di situazioni occupazionali non contrattualizzate;
- alla commercializzazione degli spazi sfitti;
- al recupero dei crediti vantati nei confronti dei conduttori.



La gestione del Fondo è improntata alla valorizzazione degli immobili in portafoglio, in vista della prossima dismissione e tenuto conto delle peculiarità che connotano l'attuale situazione del mercato immobiliare. A tal fine, laddove occorresse, verranno attuate le seguenti attività:

- avvio di operazioni di cambio di destinazione d'uso degli immobili in portafoglio e/o avvio di interventi di ristrutturazione;
- esecuzione di interventi manutentivi per il miglioramento dell'efficienza degli immobili;
- verifica della regolarità edilizia e catastale degli immobili, finalizzata alla cessione.

Per quanto riguarda i crediti derivanti dai contratti di locazione, la SGR si è attivata per recuperare tali crediti attraverso procedimenti monitori; è prevista comunque la cessione degli stessi all'intero della procedura di vendita e/o dei singoli asset.

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

Non si segnalano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Nel corso del 2022 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 2022 non si rilevano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione.

8. RIMBORSI PARZIALI PRO-QUOTA

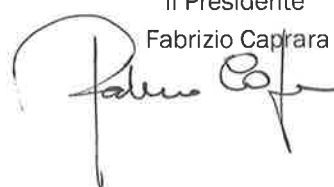
L'articolo 20.11 del Regolamento di gestione recita che: "La Società di Gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota".

Il Consiglio di Amministrazione di Fabbrica Immobiliare SGR, nel corso dell'esercizio, considerati i precedenti disinvestimenti, ha deliberato in data 1 agosto 2022 il rimborso parziale di Euro 2.374.610, corrispondente a Euro 10,00 per ciascuna delle quote in circolazione.

Roma, 28 febbraio 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Fabrizio Caprara



RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/22		Situazione al 31/12/21	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	3.796.000	3,95	3.944.000	3,90
Strumenti finanziari non quotati	3.796.000	3,95	3.944.000	3,90
A1. Partecipazioni di controllo	3.796.000	3,95	3.944.000	3,90
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia				
A10 Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati				
A11 Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	82.520.000	85,90	88.020.000	87,11
B1. Immobili dati in locazione	75.900.000	79,01	80.830.000	79,99
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.620.000	6,89	7.190.000	7,12
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	5.000.000	5,20		0,00
D1. A vista				
D2. Altri	5.000.000	5,20		0,00
E. ALTRI BENI				
E1. Altri beni				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.779.908	2,89	7.768.233	7,69
F1. Liquidità disponibile	2.779.908	2,89	7.768.233	7,69
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.969.676	2,06	1.319.827	1,30
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	42.618	0,04	52.742	0,05
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.927.058	2,02	1.267.085	1,25
TOTALE ATTIVITA'	96.065.584	100,00	101.052.060	100,00

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/22	Situazione al 31/12/21
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	808.927	634.864
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	28.412	6.957
M2. Debiti di imposta	51.062	1.509
M3. Ratei e risconti passivi	129	129
M4. Altre	729.324	626.269
TOTALE PASSIVITA'	808.927	634.864
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	95.256.657	100.417.196
Numero delle quote in circolazione	237.461,000	237.461,000
Valore unitario delle quote	401,147	422,879
Proventi distribuiti complessivi del Fondo	10.403.816,000	10.403.816,000
Rimborsi distribuiti complessivi del Fondo	54.062.810,000	51.688.200,000
Proventi distribuiti per quota	51,020	51,020
Rimborsi distribuiti per quota	590,761	580,761



SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	(148.000)		(193.910)	
A1.1.	dividendi e altri proventi				
A1.2.	utili/perdite da realizzi				
A1.3.	plus/minusvalenze	(148.000)		(193.910)	
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				
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1.	di copertura				
A4.2.	non di copertura				
	Risultato gestione strumenti finanziari		(148.000)		(193.910)
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	6.130.078		5.711.725	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(5.500.000)		(5.701.331)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.400.365)		(2.096.988)	
B5.	AMMORTAMENTI				
	Risultato gestione beni immobili		(1.770.287)		(2.086.594)
C.	CREDITI				
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	Incrementi/decrementi di valore				
	Risultato gestione crediti				
D.	DEPOSITI BANCARI				
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	4.267			
E.	ALTRI BENI				
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzi				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
	Risultato Gestione Investimenti		(1.914.020)		(2.280.504)



	Relazione al 31/12/22		Relazione al 31/12/21	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		(1.914.020)		(2.280.504)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		(1.914.020)		(2.280.504)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(507.795)		(531.564)	
I2. Costi per il calcolo del valore della quota	(102)		(117)	
I3. Commissioni depositario	(38.092)		(39.876)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(7.800)		(26.000)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(102.400)		(14.000)	
I6. Altri oneri di gestione	(183.852)		(137.756)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.243		746	
L2. Altri ricavi	14.566		106.960	
L3. Altri oneri	(47.677)		(45.888)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(2.785.929)		(2.967.999)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio d'imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(2.785.929)		(2.967.999)

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 401,147 con un decremento, rispetto al valore al 31 dicembre 2021, di Euro 21,732 corrispondente ad una variazione percentuale del 5,14 da imputare alla gestione ordinaria del Fondo, alle minusvalenze derivanti dai valori stimati degli immobili dall'Esperto Indipendente e al rimborso pro-quota effettuato nel corso dell'esercizio.

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

Valore Quota		
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

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

Principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco del 2022

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

plusvalenze/minusvalenze da valutazione ed altri costi/ricavi relativi al 2022 e l'analisi dei fattori che hanno contribuito alla variazione negativa del valore della quota.

Composizione del risultato di esercizio	Anno in corso	
Canoni di locazione ed altri proventi	Euro	6.069.755
Risultati strumenti finanziari	Euro	(148.000)
Plusvalenza/Minusvalenze da valutazione	Euro	(5.500.000)
Altri costi/ricavi	Euro	(3.207.684)
Totale	Euro	(2.785.929)

Distribuzione di proventi

Al 31 dicembre 2022, non si evidenziano proventi distribuibili ai sensi dell'art. 13 del regolamento di gestione.

I proventi distribuiti alla data del 31 dicembre 2022 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 Fabbrica Immobiliare SGR e all'attività dalla stessa svolta, nonché conforme alla normativa vigente, in particolare alle norme dettate dagli artt. 5 e 13 del Regolamento Congiunto Banca d'Italia-Consob del 29 ottobre 2007, aggiornato con atto Banca d'Italia-Consob del 19 gennaio 2015 e successive modifiche alla direttiva Europea 2011/61/UE sugli Alternative Investment Fund Managers ed al Regolamento Delegato n.231/2013, la Società ha elaborato un'apposita procedura di gestione dei rischi e si è dotata di un'apposita infrastruttura informatica che consente di misurare e monitorare nel continuo tutti i rischi cui è esposto il Fondo.

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

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

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

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

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

Le principali tipologie di rischio afferenti 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 può consentire una più agevole liquidabilità del patrimonio dello stesso consentendo, offrendo un margine temporale più ampio che ridurrebbe i 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.

Il rischio mercato del portafoglio immobiliare viene misurato stimando l'effetto sul valore dei prezzi di vendita e sui canoni percepiti, di variazioni inattese di alcune variabili chiave (es. inflazione, PIL), nonché tenendo in considerazione eventuali ritardi delle tempistiche previste per le dismissioni. Nell'analisi inerente i livelli di concentrazione del portafoglio per destinazione d'uso, per distribuzione geografica, per immobile e per singolo conduttore non si rilevano elementi al momento critici, a maggior ragione se si considera la fase di dismissione del portafoglio immobiliare sviluppata mediante una commercializzazione in modalità *asset by asset*.

La funzione di Risk Management monitora, nel continuo, l'andamento del mercato immobiliare così che la SGR possa realizzare le migliori condizioni di vendita possibili nell'orizzonte temporale residuo.

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, potrebbe provocare un significativo impatto negativo, effettivo o potenziale, sul valore dell'investimento. La Funzione di Risk Management ha di recente integrato i rischi di sostenibilità nella Risk policy della SGR in conformità alle modifiche introdotte sul tema dalla Direttiva 2011/61/UE (c.d. AIMFD) e dal Regolamento Delegato (UE) 2013/231; i predetti rischi di sostenibilità, inoltre, vengono tenuti in considerazione anche nel processo di investimento. In merito alla classificazione del Fondo ai fini del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR), si segnala che il FIA è stato classificato come 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 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, si segnala che l'ammontare dell'investimento in un unico immobile risulta, alla data pari al 22%, superiore al limite massimo normativo e regolamentare pari al 20% sul totale attivo. A tal proposito si precisa che il mancato rispetto del limite normativo è da leggere in stretta correlazione con la fase 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 Reddittuale 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.

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

I criteri di valutazione adottati vengono qui di seguito riportati:

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.

La valutazione formulata dall'Esperto Indipendente è stata effettuata con il metodo patrimoniale basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi del patrimonio societario.

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-reddittuale 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.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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



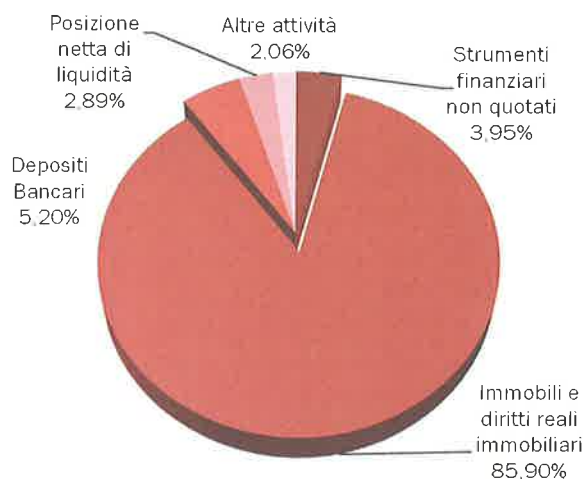
Le altre passività e i debiti sono stati valutati in base al loro valore nominale.

Nuove emissioni/rimborso 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:



Gli immobili detenuti dal Fondo, rappresentati per lo più da uffici, sono localizzati nel centro e nel nord dell'Italia. Per maggiori dettagli si rimanda al § 1 "Gli investimenti/disinvestimenti effettuati" della Relazione degli Amministratori.

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Il Fondo Socrate detiene il 100% del capitale sociale della Socrate Retail S.r.l.

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 31/12/22 (Euro)	Valore alla data del 31/12/21 (Euro)
Socrate Retail srl - socio Unico	n/a	100%	4.116.500	3.796.000	3.944.000

B) Dati di bilancio

Dati patrimoniali	2022* (Euro)	2021 (Euro)	2020 (Euro)	2019 (Euro)	2018 (Euro)	2017 (Euro)
1) Totale attività	3.678.952	3.761.570	3.846.936	4.319.317	4.465.707	4.527.416
2) Partecipazioni	0	0	0	0	0	0
3) Immobilizzazioni	2.727.815	2.852.332	2.907.234	3.313.310	3.605.703	3.660.415
4) Indebitamento a breve termine	0	0	0	0	0	0
5) Indebitamento a medio/lungo termine	0	0	0	0	0	0
6) Patrimonio Netto	3.376.805	3.529.987	3.603.823	4.025.851	4.187.088	4.184.348

Dati reddituali	2022* (Euro)	2021 (Euro)	2020 (Euro)	2019 (Euro)	2018 (Euro)	2017 (Euro)
1) Fatturato **	731.048	732.079	773.645	788.975	761.567	877.813
2) Margine operativo lordo	(182.811)	(95.648)	(357.818)	(117.277)	(3.760)	(49.249)
3) Risultato Operativo	(182.811)	(95.648)	(357.818)	(117.277)	(3.760)	(49.249)
4) Saldo proventi/oneri finanziari	8.148	(21)	0	0	(1)	182
5) Saldo proventi/oneri straordinari	0	0	0	0	0	0
6) Risultato prima delle imposte	(174.663)	(95.669)	(357.818)	(117.277)	3.759	(49.067)
7) Utile/Perdita netto	(153.183)	(73.826)	(422.027)	(50.425)	2.740	(50.137)
8) ammortamenti dell'esercizio	(214.015)	(175.186)	(433.200)	(186.576)	(54.712)	(54.759)

* dati relativi alla situazione contabile del 31/12/22

** si fa riferimento al valore della produzione

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

La partecipazione è stata valutata in base alla frazione di patrimonio netto, sulla base dei dati relativi alla situazione contabile al 31 dicembre 2022. Il patrimonio netto è stato determinato applicando ai beni immobili ed ai diritti reali immobiliari risultanti i criteri di valutazione previsti dalla normativa vigente ed in particolare dal Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Par. 2.4.4 ("criteri di valutazione") del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche. Per maggiori dettagli si fa rinvio alla scheda di sintesi "Partecipazione" allegata al presente documento (allegato D).

D) Elenco dei beni immobili e diritti reali detenuti dalle società immobiliari controllate

Diritto di superficie di porzione di immobile destinata a parcheggio sito in Treviglio (Bg), in via Monte Grappa n.31.

E) Descrizione delle operazioni

La Socrate Retail S.r.l. ha per oggetto la gestione, la valorizzazione, l'acquisto e l'alienazione di singoli immobili e di patrimoni immobiliari, sia propri che affidati da terzi, e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie, svolgendo qualsiasi attività connessa, strumentale, affine, complementare o comunque utile per il conseguimento degli scopi sociali, comprese operazioni commerciali, industriali e mobiliari.

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 82.520.000.

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 2022.

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

Fasce di scadenza dei 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	28.826.369	1.979.474		1.979.474	34%
Da oltre 1 a 3 anni	438.273	57.061		57.061	1%
Da oltre 3 a 5 anni	2.378.634	291.326		291.326	5%
Da oltre 5 a 7 anni	22.833.664	1.981.448		1.981.448	34%
Da oltre 7 a 9 anni	1.484.140	133.852		133.852	2%
Oltre 9 anni	15.232.050	1.444.324		1.444.324	25%
A) Totale beni immobili locati	71.193.129	5.887.484		5.887.484	100%
B) Totale beni immobili non locati	11.326.871				

(1) Le scadenze comprendono i rinnovi taciti

(2) Percentuale sull'importo totale dei canoni

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 2022.

II.5 Crediti

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.6 Depositi bancari

La voce "Depositi Bancari", pari ad Euro 5.000.000, è stata movimentata per i depositi vincolati effettuati nel periodo al fine di incrementare il rendimento della liquidità del Fondo temporaneamente non investita. Di seguito si allegano le consistenze al 31 dicembre 2022 ed i flussi registrati nel periodo.

	Durata dei depositi					Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiori a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza inferiore a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Banca Nazionale del Lavoro				5 000 000	-	5 000 000
Totali				5 000 000	-	5 000 000

	Durata dei depositi					Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza inferiore a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Banca Nazionale del Lavoro				5 000.000		5 000.000
- versamenti				10 000.000		10 000.000
- prelevamenti				(5 000.000)		(5 000.000)
Totali				5 000.000		5 000.000
- versamenti				10 000.000		10 000.000
- prelevamenti				(5 000.000)		(5 000.000)

II.7 Altri beni

Tale voce non risulta essere movimentata.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione per un totale pari ad Euro 2.779.908 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 1.969.676 risulta così dettagliata:



	(in unità di euro)	
	Importo	Importo
Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate		-
Ratei e risconti attivi	42.618	
Ratei attivi		13.347
Risconti attivi		29.271
Altre attività	1.927.058	
Crediti verso clienti		1.432.556
Fatture da emettere		459.080
Crediti verso altre controparti		17.484
Depositi cauzionali attivi		17.344
Altri crediti generici		594
Totale attività	1.969.676	

La sottovoce "Crediti verso clienti", pari a Euro 1.432.556 è esposta al netto di un fondo svalutazione crediti di Euro 736.668 che si ritiene, alla data del 31 dicembre 2022, congruo sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

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 808.927 risulta così dettagliata:

	(in unità di euro)	
	Importo	Importo
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	28.412	
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati SGR		20.244
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati Depo		8.168
Debiti di Imposta	51.062	
Erario c/IVA		50.288
Ritenute d'acconto da versare		774
Ratei e risconti passivi	129	
Ratei passivi		129
Altre	729.324	
Debiti v/fornitori		394.406
Depositi per cauzioni ricevute		185.050
Fatture da ricevere		144.890
Note credito da emettere		2.978
Interessi su depositi cauzionali		2.000
Totale altre passività	808.927	

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 31/12/2022 (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	(320.500)	-0,21%
A.2 Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	31.354.942	20,14%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	1.039.250	0,67%
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	(30.250.918)	-19,43%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	6.404.894	4,11%
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	4.061.809	2,61%
VALORE COMPLESSIVO AL 31/12/2022	95.256.657	61,19%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE DEL FONDO (2)	0,24%	

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

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

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 2.112.728.
- V6 Garanzie sugli immobili**
Tale voce non risulta essere movimentata.

Parte C – IL RISULTATO ECONOMICO DEL 2022

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

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita 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 società non quotate				
1. di controllo			(148.000)	
2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli 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:

Beni Immobili	Immobili Residenziali (Euro)	Immobili Commerciali (Euro)	Immobili Industriali (Euro)	Terreni (Euro)	Altri (Euro)
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		1.639.160			3.943.310
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		12.321			535.287
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(1.500.000)			(4.000.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(254.317)			(2.146.048)
5. AMMORTAMENTI					

Sezione III – CREDITI

Tale voce non risulta essere movimentata.

Sezione IV – DEPOSITI BANCARI

Tale voce non risulta essere movimentata.

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 2022 risulta essere pari ad Euro 3.288.084 che rappresenta il 3,361% 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	508	0,519	0,529	
– provvigioni di base	508	0,519	0,529	
2) Costo per il calcolo del valore della quota				
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe				
4) Compenso del depositario	38	0,039	0,040	
5) Spese di revisione del fondo	22	0,022		
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni,	7	0,007	0,007	
7) Compenso spettante agli Esperti indipendenti	8	0,008	0,008	
8) Oneri di gestione degli immobili (**)	2.400	2,453	2,499	
- IMU	798	0,815	0,831	
- property, facility e project management	73	0,075	0,076	
- manutenzioni, utenze e bonifiche	866	0,886	0,902	
- condomini	91	0,093	0,095	
- spese legali e notarili	51	0,052	0,053	
- consulenze tecniche, amministrative e fiscali	192	0,197	0,200	
- svalutazione crediti	167	0,170	0,174	
- interessi su depositi cauzionali e altri debiti	2	0,002	0,002	
- compensi per intermediari e procuratori	1	0,001	0,001	
- imposta di registro	75	0,076	0,078	
- bolli su contratti, imposte e spese varie	47	0,048	0,049	
- premi assicurativi e commissioni su fidejussioni	26	0,026	0,027	
- vigilanza	12	0,012	0,012	
9) Spese legali e giudiziarie	50	0,051		
10) Spese di pubblicazione del valore della quota	102	0,105		
11) Altri oneri gravanti sul fondo	153	0,157		
COSTI TOTALI RICORRENTI	3.288	3,361		
12) Provvigioni di incentivo				
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: – su titoli azionari				
– su titoli di debito				
– su derivati				
– altri (da specificare)				
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo				
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo				
TOTALE SPESE	3.288	3,361		

(*) Calcolato come media del periodo

(**) 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 per cento) 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 2022 ai 47 beneficiari è pari ad Euro 2.929.059, di cui Euro 2.680.357 per la componente fissa ed Euro 248.702 per la componente variabile.

La retribuzione complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività del FIA è pari ad Euro 79.886 di cui Euro 71.948 per la componente fissa ed Euro 7.938 per la componente variabile; il fondo è gestito da un team di 6 persone la cui retribuzione è pari a circa il 2,7% della retribuzione totale.

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



In linea con quanto previsto dal Contratto Nazionale del Commercio e dalla Politica di Remunerazione del personale di 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 del 2022 è stato altresì aggiornato l'elenco del personale più rilevante. Inoltre, nel corso del 2021, la SGR ha apportato ulteriori modifiche alla Politica di Remunerazione per tenere conto dei seguenti aspetti rilevanti:

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

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

Sezione VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI

Tale voce, pari a Euro (31.868), risulta essere così composta:

	Importo	Importo
Interessi attivi su disponibilità liquide	1.243	1.243
Altri Ricavi	14.566	
Sopravvenienze attive		14.524
Ricavi vari		42
Altri Oneri	(47.677)	
Spese legali		(26.000)
Sopravvenienze passive		(14.760)
Spese notarili		(3.250)
Interessi passivi su c/c bancari		(1.472)
Commissioni Monte Titoli		(1.464)
Commissioni bancarie		(547)
Bolli		(132)
Interessi e sanzioni		(40)
Arrotondamenti passivi		(12)
Totale	(31.868)	

Sezione IX - IMPOSTE

Tale voce non risulta essere movimentata.

Parte D - ALTRE INFORMAZIONI

INFORMAZIONI SUI RISCHI E SULLE RELATIVE POLITICHE DI COPERTURA

Impatti derivanti da fattori macroeconomici

La guerra Russia-Ucraina, iniziata a febbraio 2022, continua a rappresentare un fattore di forte instabilità per il quadro macroeconomico globale e nazionale, soprattutto in relazione alle tensioni che il conflitto ha generato sui prezzi delle materie prime energetiche e alimentari e, conseguentemente, sulla dinamica inflattiva e sulle scelte di politica monetaria, decisamente più restrittive, che hanno portato ad un repentino aumento dei tassi di interesse. Le prospettive per l'economia globale e, in particolare, per quella italiana sono caratterizzate da forti elementi di incertezza, connessi all'intensità e alla durata del conflitto, alla dinamica dei prezzi al consumo, oltre che alla normalizzazione delle abitudini di vita sociale ed economica post-Covid e all'efficace ed efficiente allocazione delle risorse del PNRR.

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

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

Operatività posta in essere per la copertura dei rischi di portafoglio

Il Fondo si trova nella fase di 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 2022 il livello di leva finanziaria calcolato con il metodo lordo è pari a 0,93 mentre lo stesso calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,01.

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

- Incarico di Esperto Indipendente per il Fondo Cicerone, Comparto Tre – 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 2022, con la società Azufin S.p.A., la società Fincal S.p.A. ed i rispettivi Gruppi di appartenenza. Dalla dichiarazione fornita dall'Esperto Indipendente emerge l'assenza di incarichi rilevanti 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 2022 verificando fra l'altro, per ogni Fondo gestito dalla SGR:

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

Consulenti 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 D - PARTECIPAZIONE

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

Data	Operazione	Oggetto	Importo	Controparte	Gruppo di appartenenza
			(Euro)		
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 MILANO	11.800.000	TSC OGLIO Srl	
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	Appezamenti di terreno agricolo ROMA	351.280	Università Campus Bio Medico	
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	



Data	Operazione	Oggetto	Importo	Controparte	Gruppo di appartenenza
			(Euro)		
30/06/2008	Acquisto	Via dei Canestrei 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.)

N.	Descrizione/Ubicazione	Destinazione Uso Prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda commerciale	Redditività dei beni locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per m2	Tipo Contratto	Scadenza Contratto (1)	Locatario			
1	MEDESANO - STRADA SANTA LUCIA	RSA - RESIDENZE SANITARIO ASSISTENZIALI	2000	2.674		SFITTO			3.737.091		
2	SEGRATE - VIA CASSANESE	UFFICI	1986	4.996		SFITTO			5.377.214		
3	ROMA - VIA FARINI	UFFICI PUBBLICI	1900	4.141	230,14	AFFITTO - INDENNITA'	31/03/2017 - 30/06/2034	Impresa commerciale, Pubblica amministrazione	16.849.953		
4	ROMA - VIA LONGONI	UFFICI PUBBLICI	1975	13.609	84,97	AFFITTO - INDENNITA'	30/11/2018 - 30/04/2031	Pubblica amministrazione	20.698.297		
5	PERUGIA - VIA SCARLATTI N.43	PUBBLICA	1962	3.781		SFITTO			5.004.809		
6	PERUGIA - VIA SCARLATTI N.6	PUBBLICA	1956	2.148		SFITTO			2.576.818		
7	PERUGIA - VIA DEL FOSSO	PUBBLICA	1974	3.950	12,03	AFFITTO	31/12/2030 - 30/09/2033	Impresa commerciale	6.463.417		
8	PADOVA - VIA URUGUAY	UFFICI	1987	3.598	46,47	AFFITTO	31/01/2027 - 14/03/2033	Impresa commerciale	3.472.761		
9	CODOGNO - VIA DEI CANESTRAI	PUBBLICA	1950	4.621	55,64	AFFITTO	12/12/2027	Pubblica amministrazione	3.579.460		
10	GENOVA - VIA MILANO/VIA CANTORE	ALBERGO	1930	7.021	128,54	AFFITTO	31/07/2024 - 31/12/2039	Impresa commerciale	15.336.007		
11	TORINO - VIA LIONETTO	UFFICI	1988	8.513	50,48	AFFITTO	31/12/2032 - 30/06/2033	Impresa commerciale	8.676.671		
12	TREVIGLIO - VIA MONTE GRAPPA	COMMERCIALE - CC	1998	29.633	57,95	AFFITTO	26/10/2029	Impresa commerciale	23.530.547		
TOTALE				88.684					115.303.045		

(1) La scadenza dei contratti comprende il rinnovo tacito



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

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione)									
Cespiti disinvestiti	Quantità	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		data	Costo di acquisto (Euro)		data	Ricavo di vendita			
Roma (1) (2) (3) appezzamenti di agricolo siti in Roma, pertinenza del complesso immobiliare via Longoni	2	30/06/08	38.400	-	24/12/09	351.280	-	2.000	310.880
Saronno Via Piave 66 - 68	1	30/06/08	3.167.963	1.700.000	30/5/2014	1.700.000	-	472.457	1.940.420
Milano Via Ornato 69	1	04/07/07	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	1	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	1	01/08/07	7.700.000	2.320.000	21/09/2017	2.320.000	4.300.062	1.717.449	2.582.613

(1) il costo di acquisto è stato determinato in misura percentuale rispetto al 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



ALLEGATO D – PARTECIPAZIONE



DOCUMENTO DI VALUTAZIONE
Stima del capitale economico delle società

SOCRATE RETAIL SRL

FONDO SOCRATE
FABRICA S.G.R

VALUTAZIONE AL 31 DICEMBRE 2022

SEDE LEGALE: VIALE LIEGI, 14 – 00198 ROMA
SEDE OPERATIVA: VIA BENEDETTO MARCELLI, 63 – 20124 MILANO – TEL. 02/33100705

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO ADRIANICO DI RESEARCH E ANALISI IMMOBILIARI

La tabella di seguito riporta la situazione patrimoniale rettificata al 31 dicembre 2022:

ATTIVITA'	31/12/2022	Rettifiche	Valori rettificati
INCONTRO VERBALE SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
Altri versamenti			
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
IMMOBILIZZAZIONI			
I. Immateriali			
Spese societarie	4.957		4.957
Costi di impianto e ampliamento	1.596		1.596
Avviamento DOSS	148.000		0
Avviamento LOMBARDINI REZZATO	794.693	493.184	850.000
Altri beni immateriali	32.091		32.091
Altre immobilizzazioni immateriali in corso	2.360.000	0	2.360.000
(Fondo ammortamento spese societarie)	(4.957)		(4.957)
(Fondo ammortamento costi di impianto e ampliamento)	(1.277)		(1.277)
(Fondo ammortamento avviamento)	(585.877)		0
(Fondo ammortamento altri beni immateriali)	(21.411)		(21.411)
Totale immobilizzazioni immateriali	2.727.815	493.184	3.220.999
II. Materiali			
Impianti specifici	600		600
Attrezzi Specifici industr. Commerc. E agric.	2.100		2.100
Mobili e arredi	2.607		2.607
Macchine d'ufficio elettroniche	2.000		2.000
(Fondo ammortamento impianti specifici)	(600)		(600)
(Fondo ammortamento Attrezzi Specifici industr. Commerc. E agric.)	(2.100)		(2.100)
(Fondo ammortamento Mobili e arredi)	(2.607)		(2.607)
(Fondo ammortamento macchine d'ufficio elettroniche)	(2.000)		(2.000)
Totale immobilizzazioni materiali	0	0	0
III. Finanziarie			
- Partecipazioni			
- Altri titoli			
Totale immobilizzazioni	2.727.815	493.184	3.220.999
ATTIVO CIRCOLANTE			
I. Rimanenze			
			0
II. Crediti			
Credito			
Fatture da emettere a clienti terzi	175.506		175.506
Note di credito da emettere a clienti terzi	(180)		(180)
Clienti terzi Italia	203.405		203.405
Crediti vari/terzi	0		0
Anticipi a fornitori terzi	70		70
Erario c/liquidazione Iva	45.872		45.872
Erario c/credito d'imposta	0		0
Erario c/acconti IRAP	1.425		1.425
Crediti IRES per imposte anticipate	131.124		131.124
Crediti IRAP per imposte anticipate	7		7
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(240.306)		(240.306)
Totale crediti	316.924		316.924
Crediti fiscali			
IV. Disponibilità liquide			0
Disponibilità liquide	633.627		633.627
Totale attivo circolante	950.751	0	950.751
RATTE E RISCONTI			
Rattee e risconti	386,45		386,45
			0,00
TOTALE ATTIVO	3.678.952	493.184	4.172.136

Scenari Immobiliari for FABRICA IMMOBILIARE SGR
FNSO_VAL311222_12A

18

SCENARI IMMOBILIARI

PASSIVITA'	31/12/2022	Rettifiche	Valori rettificati
PATRIMONIO NETTO			
Capitale	100.000		100.000
Riserva sovrapprezzo delle azioni	0		0
Riserva legale	20.000		20.000
Altre riserve	0		0
Riserva avanzo di fusione	0		0
Versamenti in conto futuro aumento capitale	3.409.987		3.409.987
Riserva per arrotondamento in EURO	1		1
Altre			0
Utili (perdite) portati a nuovo	0		0
Utile (perdita) d'esercizio	(153.183)		(153.183)
Perdita d'esercizio			0
Plusvalore			419.533
Totale patrimonio netto	3.376.805	419.533	3.796.337
FONDI PER RISCHI E ONERI			
Fondi per rischi e oneri	7.517,18	73.651	81.169
- per imposte			0
TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
DEBITI			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	129		129
- oltre 12 mesi			0
5) Debiti verso altri finanziatori			0
- entro 12 mesi			0
7) Debiti verso fornitori			0
- oltre 12 mesi	0		0
Fatture da ricevere da fornitori terzi	170.264		170.264
Fornitori terzi Italia	12.028		12.028
Erario c/ritenute su redditi lav. Auton.	1.400		1.400
Erario c/IRAP	0		0
Depositi cauzionali ricevuti	94.333		94.333
Debiti diversi verso terzi	194		194
Totale debiti	278.348	0	278.348
RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti	16.282		16.282
-vari			0
TOTALE PASSIVO	3.678.953	493.183	4.172.136

In relazione al criterio di valutazione adottato, si ritiene che il valore di mercato del Capitale Economico della **Socrate Retail Srl** come risulta dalla situazione patrimoniale pro forma al 31 dicembre 2022, sia almeno pari a:

Euro 3.796.000,00
(tremilionisettecentonovantaseimila/00)

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI, RICERCHE, VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

11. Valore del bene

Alla data del **31 dicembre 2022**, sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte, si ritiene che il valore di mercato del Capitale Economico delle Società oggetto del presente Documento sia da esprimersi come segue:

Euro 3.796.000,00
(tremilionisettecentonovantaseimila/00)

Milano, gennaio 2023

Scenari Immobiliari


Francesca Zirnstein
Direttore generale
Mario Breglia
Presidente e Legale rappresentante

