

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
“Fondo Socrate – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE MATERIE POSTE ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DELL' 11 LUGLIO 2023

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito, la “SGR”) ricorda a tutti i partecipanti al fondo denominato “Fondo Socrate” (di seguito, il “Fondo”) che in data 11 luglio 2023, alle ore 17:45, presso Nazionale Spazio Eventi in Roma, Via Palermo n. 10, si terrà l'Assemblea dei Partecipanti, per deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1. Nomina del Presidente dell'Assemblea. Nomina del segretario dell'adunanza.**
- 2. Proposta di modifica dell'articolo 10.12 del Regolamento di gestione del Fondo.**

In vista della suddetta adunanza, la SGR mette a disposizione del pubblico la presente relazione che illustra le materie poste all'Ordine del Giorno dei lavori dell'Assemblea dei Partecipanti.

PUNTO 1 ALL'ORDINE DEL GIORNO:

NOMINA DEL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA. NOMINA DEL SEGRETARIO DELL'ADUNANZA.

A. Le competenze di Presidente e Segretario

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 18.7 e 18.11 del Regolamento di Gestione, l'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Presidente, che va inteso come una carica permanente valevole anche per eventuali successive adunanze e che è eletto normalmente nella prima adunanza utile, quale appunto è quella convocata per l'11 luglio p.v.: infatti, le due precedenti adunanze assembleari, svoltesi rispettivamente nel 2020 e nel 2022, sono state disciplinate da una normativa speciale, espressamente sostitutiva della disciplina regolamentare, che in tali sedi non ha reso possibile procedere alla nomina in oggetto.

Si illustrano nel seguito le competenze del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti, come indicate dall'art. 18 del Regolamento di Gestione del Fondo.

Fermo restando che la convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti è disposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR, il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea, ne presiede lo svolgimento e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto di cui al Regolamento di Gestione del Fondo, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamare l'esito. Il Presidente eletto ricoprirà la carica sino alla data di scadenza del Fondo. Non è previsto alcun compenso per la carica di Presidente.

Ai sensi dell'art. 18 del Regolamento di Gestione del Fondo, il Presidente dell'Assemblea può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea dei Partecipanti, che provvede alla redazione del verbale assembleare. Pertanto, i Partecipanti sono chiamati a nominare anche il segretario dell'adunanza.

B. I candidati individuati e l'eventuale designazione di candidati aggiuntivi

I Partecipanti che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del totale delle quote emesse possono proporre, entro 10 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione, e quindi entro martedì 20 giugno 2023, soggetti candidati alla carica di Presidente dell'Assemblea, inviando una PEC alla SGR (all'indirizzo: fabricaimmobiliare.sgr@legalmail.it), cui sia allegata la documentazione comprovante i dati anagrafici del Partecipante (cognome e nome, luogo e data di nascita) nel caso di persona fisica, oppure denominazione e codice fiscale, e poteri dello scrivente, nel caso di ente o società,

unitamente alla comunicazione dell'intermediario attestante la titolarità della partecipazione. In tale evenienza, la SGR renderà nota tramite il sito del Fondo la candidatura ricevuta, aggiornando al contempo la documentazione per il voto disponibile sul sito.

In ogni caso, dovendosi necessariamente evitare che la mancanza di candidature comporti l'impossibilità di svolgimento dell'adunanza assembleare, la SGR (anche nella sua veste di quotista del Fondo) ha già individuato 2 candidati per la carica di Presidente, nelle persone del Dott. Luigi Gaspari, membro del Consiglio di Amministrazione della SGR con la carica di Amministratore Indipendente e del Dott. Fabrizio Caprara, membro del Consiglio di Amministrazione della SGR con la carica di Presidente (unitamente con eventuali candidati proposti dai Partecipanti, i "**Candidati**"). Si tratta dei medesimi due candidati che furono proposti nelle due assemblee speciali tenutesi rispettivamente nel 2020 e nel 2022.

I Partecipanti sono, dunque, chiamati ad esprimere la propria preferenza in relazione a un Candidato, in uno con la nomina del Notaio Dott. Michele Misurale quale segretario dell'adunanza dell'11 luglio p.v. e risulterà eletto il Candidato che avrà ottenuto più preferenze. Tuttavia, in ossequio al quorum deliberativo stabilito all'art. 18.8 del Regolamento, laddove il Candidato più votato non raccogliesse voti favorevoli da almeno il 30% del numero delle Quote in circolazione, la sua nomina si intenderà come presidenza della sola adunanza in oggetto e non come Presidente permanente ai sensi dell'art. 18.7 del Regolamento.

PUNTO 2 ALL'ORDINE DEL GIORNO:

PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ARTICOLO 10.12 DEL REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO.

A. Lo smobilizzo del patrimonio immobiliare del Fondo

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). 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, 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.

Si rammenta che - 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 - a Luglio 2022 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"), proroga come noto approvata dall'Assemblea dei Partecipanti del 29 luglio 2022. 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 e dei primi mesi del 2023, per il tramite degli intermediari / advisor precedentemente incaricati, sono continuate le attività di commercializzazione dei singoli asset, riscontrando preliminari interessi ricevuti per diversi immobili in portafoglio, che ad oggi non si sono tuttavia concretizzati in offerte. Inoltre, nelle prossime settimane l'Advisor tornerà a contattare direttamente un numeroso gruppo di operatori italiani ed esteri per invitarli a manifestare il proprio eventuale interesse per il portafoglio residuo e/o uno o più immobili.

B. La modifica proposta al Regolamento di Gestione e le relative motivazioni

In vista del nuovo termine di scadenza ora fissato al 31 dicembre 2023, la SGR potrebbe affiancare alle attività in corso, finalizzate al realizzo del patrimonio tramite vendite a terzi, la costituzione di un potenziale percorso alternativo, consistente nella possibilità di offrire alcuni o tutti gli immobili del Fondo ad altri fondi gestiti da Fabrica Immobiliare SGR, in quanto di interesse per questi e la rispettiva missione di investimento.

La suddetta ipotesi presenterebbe i seguenti principali vantaggi:

- aumenterebbe le possibilità di liquidare il patrimonio residuo del Fondo entro il termine; e
- eliminerebbe i rischi di controparte ed il rischio di inadempimento / ritardi nell'ottemperare e/o negoziare gli impegni di acquisto, etc.

Tra le motivazioni sottese all'eventualità prospettata, e quindi alle correlate modificazioni regolamentari qui illustrate, figura anzitutto il contesto di eccezionalità in cui si viene a svolgere la parte finale della fase di dismissione degli immobili del Fondo (eccezionalità attestata – se fosse necessario – dai due provvedimenti di proroga straordinaria della durata di tutti i fondi quotati, emanati dal legislatore nel 2020 e nel 2022). Inoltre, l'odierna proposta di modifica dell'articolo 10.12 è in misura altrettanto significativa motivata dal carattere comunque “di ultima istanza” dell'eventuale iniziativa di vendita ai fondi correlati, la quale – fermo restando naturalmente che verrebbe formulata a prezzi non inferiori a quelli riscontrabili sul mercato per gli stessi immobili - potrebbe essere attivata esclusivamente negli ultimi cinque mesi di durata del Fondo.

Al fine di poter percorrere questa eventualità, è necessario che venga preliminarmente rimosso il divieto attualmente presente nell'articolo 10.12 del Regolamento di gestione, nella parte in cui stabilisce che il Fondo non effettuerà con altri fondi istituiti o gestiti dalla SGR operazioni di disinvestimento. Nella situazione attuale e per il miglior perseguimento dell'interesse dei quotisti, risulta evidente l'opportunità di una tale modifica a valere sugli ultimi mesi di durata residua della fase di dismissione degli immobili del Fondo, quantomeno per ampliare il novero delle strade percorribili per conseguire la dismissione del patrimonio immobiliare.

Si precisa infine che, nell'articolo 10.12 modificato, resterà intatto il divieto di effettuare operazioni di investimento/disinvestimento “con i soci della SGR e con soggetti appartenenti al loro gruppo”, e quindi per “fondi correlati”, controparti di possibili operazioni di disinvestimento col Fondo, devono escludersi quelli che fossero riconducibili direttamente o indirettamente a tali soggetti.

Relativamente all'articolo 10.12 del Regolamento di gestione del Fondo, la tabella seguente offre il confronto tra il testo vigente e quello modificato, la cui approvazione si propone nel presente punto

all'ordine del giorno, con evidenza delle aggiunte in grassetto e delle cancellazioni in barrato, come di seguito riportato.

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
<p>10.12 OPERAZIONI IN CONFLITTO D'INTERESSI E LIMITI ALLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE</p> <p>1) Il Fondo non effettuerà con i soci della SGR e con soggetti appartenenti al loro gruppo né con altri fondi istituiti o gestiti dalla SGR operazioni di investimento/disinvestimento.</p> <p>2) Oltre a quanto specificamente previsto dalle disposizioni di legge vigenti, la SGR, al fine di contenere i rischi derivanti da rapporti di gruppo, di affari o dalla prestazione congiunta di servizi di gestione collettiva o individuale non riconosce ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR, alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti e appalti, da essi effettuati o ricevuti per conto del Fondo.</p>	<p>10.12 OPERAZIONI IN CONFLITTO D'INTERESSI E LIMITI ALLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE</p> <p>1) Il Fondo non effettuerà con i soci della SGR e con soggetti appartenenti al loro gruppo né con altri fondi istituiti o gestiti dalla SGR operazioni di investimento/disinvestimento.</p> <p>2) Oltre a quanto specificamente previsto dalle disposizioni di legge vigenti, la SGR, al fine di contenere i rischi derivanti da rapporti di gruppo, di affari o dalla prestazione congiunta di servizi di gestione collettiva o individuale non riconosce ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR, alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti e appalti, da essi effettuati o ricevuti per conto del Fondo.</p> <p>3) Limitatamente agli ultimi 5 mesi del termine di durata del Fondo, esso potrà effettuare operazioni di disinvestimento con altri fondi istituiti o gestiti dalla SGR, applicando i presidi procedurali di gestione del conflitto di interessi, stabiliti dalla SGR in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.</p>

C. La delibera dell'Assemblea dei Partecipanti nel contesto del più ampio procedimento di modifica del Regolamento di gestione

Riguardo al procedimento di modifica del Regolamento di gestione, si rammenta anzitutto che l'art. 23.1 del Regolamento di gestione prevede che *“il Consiglio di Amministrazione della SGR cura che le previsioni del Regolamento di gestione del Fondo siano costantemente adeguate alla tutela degli interessi dei Partecipanti e adotta le modifiche che si rendessero a tal fine necessarie, compatibilmente con le regole previste per i fondi comuni d'investimento chiusi, previa approvazione, nei casi previsti dalla normativa applicabile, dell'Assemblea dei Partecipanti e della Banca d'Italia.”* Inoltre, l'art. 18.11 del Regolamento stabilisce, tra l'altro, che l'Assemblea dei Partecipanti delibera in merito *“...”* 5) *alle modifiche del regolamento di gestione del Fondo che incidano sulle caratteristiche o sullo scopo dello stesso*” e l'art. 10.12 rientra appunto nell'art. 10 rubricato *“Scopo e oggetto dell'attività del Fondo”*.

Ciò premesso, ne deriva che la modificazione dell'art. 10.12 del Regolamento di gestione del Fondo Socrate, una volta deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, richiede un successivo passaggio deliberativo da parte dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo e – in caso di delibera assembleare di approvazione - per acquistare efficacia la modifica a sua volta dovrà essere approvata dalla Banca d'Italia, ai sensi del comma 4° dell'articolo 37 del TUF, nonché del Tit. V, Cap. II, Sezioni I e III, del Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio). A tale proposito, il punto 3 della Sezione III appena citata stabilisce che *“Le modifiche*

regolamentari si intendono approvate decorsi 60 giorni dalla data di ricezione della domanda completa della necessaria documentazione da parte della Banca d'Italia."

L'approvazione della modifica regolamentare - come sopra dettagliatamente illustrata e motivata - da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR è avvenuta in data odierna, 9 giugno 2023; a questo punto del processo, come sopra delineato, è ora chiamata a deliberare sulla medesima modificazione l'Assemblea dei Partecipanti, che delibera validamente con il voto favorevole del 50% più 1 quota degli intervenuti in assemblea (cosiddetto "quorum deliberativo"), purché tali quote rappresentino almeno il 30% del numero di quote che si ottiene deducendo le quote possedute dalla SGR (n. 5.542, il cui diritto di voto è sospeso) dal numero complessivo delle quote in circolazione (237.461), ovvero sia almeno n. 69.576 quote.

In caso di approvazione della modifica regolamentare da parte dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, la SGR procederà a presentare alla competente unità organizzativa della Banca d'Italia l'istanza di approvazione e, successivamente, darà informativa al mercato del relativo esito, al più tardi una volta scaduto il termine di 60 giorni (decorrenti dall'effettiva presentazione e salvo eventi di sospensione della relativa decorrenza) per la formazione del cosiddetto "silenzio assenso", sopra richiamato.

L'efficacia della modifica regolamentare qui proposta decorrerà in ogni caso dalla data dell'eventuale approvazione della stessa da parte della Banca d'Italia.

Roma, 9 giugno 2023