



Resoconto intermedio di gestione al
30 settembre 2023



FABRICA IMMOBILIARE

26 ottobre 2023

Indice

1	PREMESSA	3
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	3
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO	3
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2023	4
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	6
6	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2023	7

1 PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Socrate (di seguito il "Fondo"), gestito da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito "Fabbrica" o la "SGR") verificatisi nel terzo trimestre dell'anno 2023.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede della SGR e presso il sito Internet del Fondo (www.fondosocrate.it) dove sono disponibili le altre informazioni rilevanti sulla società di gestione e sul Fondo.

2 DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il fondo "Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" 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 settembre 2007. Il richiamo degli impegni è stato effettuato in data 26 settembre 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.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Denominazione del fondo	Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso
Banca Depositaria	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia
Esperto Indipendente	Scenari Immobiliari s.r.l.
Società di Revisione	PRICEWATERHOUSE COOPERS S.p.A.
Specialist	Unione di banche italiane S.C.p.A.
Numero quote oggetto di quotazione	Nr. 258.078
Valore nominale unitario delle quote	Euro 500,000
Quotazione	Segmento MIV - Mercato degli <i>Investment Vehicles</i> di Borsa Italiana S.p.A.
ISIN	IT0004027071
Valore complessivo netto del Fondo (*)	Euro 93.751.231
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 394,807
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 80.160.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 3.648.000

(*) dati al 30 giugno 2023

Il termine di durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio è fissato al 31 dicembre 2023, ciò a seguito dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 29 luglio 2022 della proroga straordinaria ai sensi dell'art. 31-novies del Decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137 (emanato nel contesto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19).

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

In data 26 settembre 2023 è stato ceduto l'asset sito in Roma, via Emilio Longoni n. 53 all'attuale conduttore dell'immobile, ad un prezzo di Euro 15.400.000, oltre imposte, di cui la prima rata (Euro 14.400.000) è stata incassata successivamente alla data di riferimento del presente rendiconto. L'operazione di compravendita prevede a carico del venditore alcuni interventi di rinnovamento prevalentemente impiantistico ed energetico, da eseguirsi a cura del Fondo nei prossimi mesi, il cui costo si aggira nell'intorno di Euro 1.000.000; il ricavato netto dell'operazione rappresenterebbe quindi un realizzo effettivo di circa il 93% rispetto al valore di stima dell'immobile al 30 giugno 2023.

Di seguito l'elenco aggiornato degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2023, con evidenza del valore al 30 giugno 2023:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Valutazione al 30 giugno 2023 (Euro)
Indirizzo	Comune			
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	1.420.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	1.090.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	1.860.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.590.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	2.110.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	1.950.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	1.940.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	14.300.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	10.000.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	5.400.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (BG)	2011	Commerciale	22.100.000
Totale				64.760.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2023 pari a circa 4,6 milioni di Euro.

Di seguito è riportato un prospetto di sintesi dei dati relativi alla società immobiliare denominata Socrate Retail S.r.l., costituita dal Fondo per la gestione della galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale di Treviglio.

Denominazione	Quota partecipazione	Prezzo di acquisto/costituzione (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2023 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	3.648.000

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2023 è pari ad Euro 11.209.108, di cui Euro 3.709.108 disponibile sui conti correnti di State presso State Street Bank International GmbH Succursale Italia e Euro 7.500.000 investita in time deposit, presso la Banca Nazionale del Lavoro, al fine di incrementare il rendimento della liquidità del Fondo non investita.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi sul Fondo.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2023

L'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Socrate, riunitasi in data 11 luglio 2023, ha deliberato una modifica dell'articolo 10.12 del Regolamento di Gestione del Fondo, che consenta alla SGR di affiancare alle attività in corso, finalizzate al realizzo del patrimonio tramite vendite a terzi, la costituzione di un percorso alternativo, consistente nella possibilità di offrire – limitatamente agli ultimi cinque mesi del termine di durata - alcuni o tutti gli immobili del Fondo ad altri fondi gestiti da Fabrica Immobiliare SGR, in quanto di interesse per questi e la rispettiva missione di investimento con l'obiettivo di incrementare le possibilità di dismissione del patrimonio residuo e al contempo di arginare atteggiamenti di natura speculativa di potenziali offerenti terzi.

Nel modificato articolo 10.12, 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.

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

La fase di smobilizzo del residuo patrimonio immobiliare del Fondo è comunque in corso di svolgimento. Purtroppo, in aggiunta alle gravi ripercussioni economico-finanziarie ancora riconducibili alle perturbazioni del mercato immobiliare dovute all'emergenza pandemica, che hanno motivato la possibilità di Proroga Straordinaria come estesa dal Decreto Milleproroghe, lo scenario di mercato risulta 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.

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

Quattro soggetti hanno successivamente inviato un'offerta, relativa all'acquisto di singoli immobili del Fondo, nel termine previsto (18 settembre 2023), di cui soltanto una ha originato una trattativa tuttora in corso alla data di redazione del presente Resoconto.

Inoltre, come indicato al precedente paragrafo 3, il 26 settembre 2023 è stato ceduto l'immobile di Roma, via E. Longoni all'INPS, conduttore dell'immobile stesso. La compravendita prevede il pagamento del corrispettivo in due tranches, la prima di 14,4 milioni di Euro all'esito delle verifiche notarili relative all'assenza di trascrizioni pregiudizievoli, la seconda di 1,0 milioni di Euro al completamento di una serie di interventi di rinnovamento prevalentemente impiantistico ed energetico, da eseguirsi a cura e spese del Fondo nei prossimi mesi.

La SGR sta comunque coltivando ulteriori azioni e procedure per la dismissione del patrimonio residuo al fine di completare la fase di dismissione entro il termine di scadenza del Fondo, continuando a perseguire l'obiettivo della dismissione degli asset alle migliori condizioni possibili in relazione alla situazione di mercato, tenendo sempre come linee guida la trasparenza del processo di dismissione e la massimizzazione dei valori di vendita.

La gestione amministrativa e tecnica degli immobili, condotta anche in coordinamento con il *property* e *facility manager*, rimane sempre orientata:

- alle attività di valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio, in vista della dismissione del portafoglio di pertinenza del Fondo: nel corso del trimestre gli incarichi principali hanno avuto ad oggetto la manutenzione straordinaria relativa agli infissi dell'immobile di Torino e il ripristino edilizio e impiantistico di un locale interrato dell'immobile di Genova.
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio anche mediante l'ausilio di intermediari immobiliari: nel mese di settembre sono pervenuti degli interessamenti per una porzione commerciale sfitta dell'immobile di Genova e per un locale presso il Centro Commerciale Treviglio; sono tutt'ora in corso le trattative per la finalizzazione e successiva sottoscrizione dei relativi contratti con gli interessati.
- al 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 30 settembre 2023 è pari a circa 1,8 milioni di Euro; persistono mancati incassi da parte della Pubblica Amministrazione utilizzatrice dell'immobile di Roma, via Farini e da alcuni conduttori minori a causa dell'emergenza epidemiologica. Le posizioni sono seguite da appositi studi legali incaricati per il recupero dei crediti, anche attraverso azioni di rilascio forzato dei locali.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

Infine, si ricorda che il 30 novembre 2023 è prevista l'udienza di discussione nel giudizio pendente avanti al Tribunale di Genova nel quale il conduttore principale dell'immobile ad uso alberghiero sito in Genova invoca in capo al Fondo l'obbligo di rinegoziazione relativamente al periodo interessato dall'emergenza pandemica.

5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

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 primo 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, per poi procedere con un graduale ribasso, che ha visto chiudere l'anno con una quotazione intorno ai Euro 250.

Nel 2019 le quotazioni hanno mostrato un andamento altalenante composto da più fasi di ripresa seguite da fasi di contrazione, fino al valore di Euro 227 per quota di fine anno.

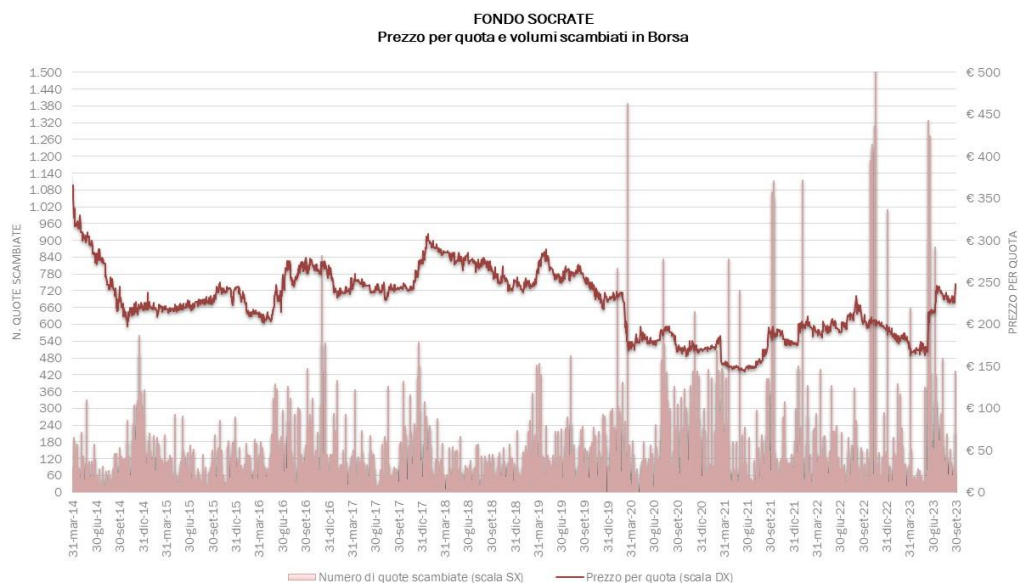
Nel 2020 il valore della quota ha subito gli effetti della crisi Covid-19 che ha determinato una forte flessione nel mese di febbraio, seguita da una contenuta ripresa nei mesi estivi e da un successivo ribasso fino al minimo di inizio novembre. A fine anno le quotazioni si attestano nell'intorno di Euro 175.

Il 2021 si è aperto con una ripresa del valore della quota, con un massimo di Euro 186,5 raggiunto in marzo a cui è seguito un riposizionamento graduale con la chiusura del 2021 con valori nell'intorno di Euro 178 a quota.

Il 2022 è iniziato con una ascesa del valore della quota ed oscillazioni nell'intorno di Euro 200 a quota. Il secondo semestre ha inizialmente fatto registrare un incremento fino al massimo di Euro 233,50 del 2 settembre, e successivamente un graduale riposizionamento fino alla chiusura d'anno con un valore della quota pari ad Euro 196,90.

Il primo semestre 2023 è iniziato con una flessione del valore della quota con il suo minimo pari ad Euro 163,10 registrato il 30 maggio, per poi proseguire in ascesa, fino a registrare il suo massimo pari ad Euro 217,45 il 26 giugno. Durante il terzo trimestre 2023 il trend di rialzo continua ed il valore della quota registra una media nel trimestre pari ad Euro 232,77. Il trimestre si conclude con un valore della quota pari ad Euro 245,75, registrando un incremento del +23,50% rispetto all'inizio dell'anno (Euro 198,98).

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 85 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 18.977 euro), sono sostanzialmente in linea con quanto si osserva sul resto del mercato e sono segnaletici dell'illiquidità del mercato in cui si formano i prezzi.



6 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2023

In data 2 ottobre 2023, all'esito delle verifiche notarili, il Fondo ha incassato l'importo di 14,4 milioni di Euro relativo alla prima tranche di pagamento prevista nell'atto di compravendita dell'immobile di Roma, via Longoni, sottoscritto in data 26 settembre 2023.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato