



Resoconto intermedio di gestione al
31 marzo 2023



FABRICA IMMOBILIARE

20 aprile 2023

Indice

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

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 primo 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 95.256.657
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 401,147
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 82.520.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 3.796.000

(*) dati al 31 dicembre 2022

Il 29 luglio 2022 si è tenuta l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Socrate. In tale sede sono state approvate 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). Successivamente 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 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.

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 31 marzo 2023, con evidenza del valore al 31 dicembre 2022.

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

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con contratti che prevedono un monte canoni annuo complessivo al 31 marzo 2023 pari a circa 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 sita all'interno del centro commerciale di Treviglio.

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

La liquidità del Fondo al 31 marzo 2023 è pari ad Euro 8.749.763, di cui Euro 1.749.763 disponibile sui conti correnti ed Euro 7.000.000,00 investita in *time deposit*, al fine di incrementare il rendimento della liquidità del Fondo temporaneamente non investita.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2023

La fase di smobilizzo del residuo patrimonio immobiliare del Fondo è ancora in corso di svolgimento. Purtroppo, 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.

Continuano le attività di commercializzazione dei singoli asset per il tramite degli agenti precedentemente

incaricati e anche tramite l'ausilio di nuovi intermediari: nel corso dei primi mesi del 2023 sono stati ricevuti degli interessamenti preliminari sugli immobili di Torino, Codogno, Roma Farini e Medesano ed effettuati dei sopralluoghi con gli interessati.

Procede invece 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. Inoltre, nel mese di novembre, il Fondo 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, l'apertura delle proposte è prevista per il 12 aprile 2023 a cui seguirà l'analisi da parte dell'Università.

La SGR sta comunque valutando ulteriori azioni e procedure per la dismissione del patrimonio residuo al fine di completare la fase di dismissione entro il nuovo 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 è stato affidato un incarico di manutenzione straordinaria antincendio sull'immobile di Torino, strada del Lionetto.
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio anche mediante l'ausilio di intermediari immobiliari. Nel corso dei primi mesi del 2023 sono stati rinnovati e affidati incarichi di intermediazione per la locazione delle unità immobiliari disponibili del patrimonio del Fondo. Nel mese di gennaio è pervenuta la richiesta di disdetta da parte di un conduttore dell'unità al piano terra di Padova. Inoltre, a seguito del recesso di un conduttore minore dell'immobile di Torino, ricevuto a marzo 2023, sono in corso interlocuzioni volte al mantenimento dello stesso. Infine, nel corso del primo trimestre, è stato ripreso in consegna un locale commerciale sito nella galleria del Centro Commerciale di Treviglio per effetto delle azioni intraprese per il recupero della morosità.
- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e/o regolarizzazione delle situazioni pendenti. Con riferimento all'immobile di Roma, via Longoni, il Fondo è tuttora impegnato nel processo di definizione dei contratti di locazione, il processo ha subito un rallentamento a seguito della partecipazione al bando indetto dall'INPS di cui sopra.
- 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 31 marzo 2023, è pari a circa 2,4 milioni di Euro; 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.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

Come riportato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022, si ricorda che l'8 novembre 2023 è prevista l'udienza di discussione per la rinegoziazione, richiesta dal conduttore principale dell'immobile ad uso alberghiero sito in Genova 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.

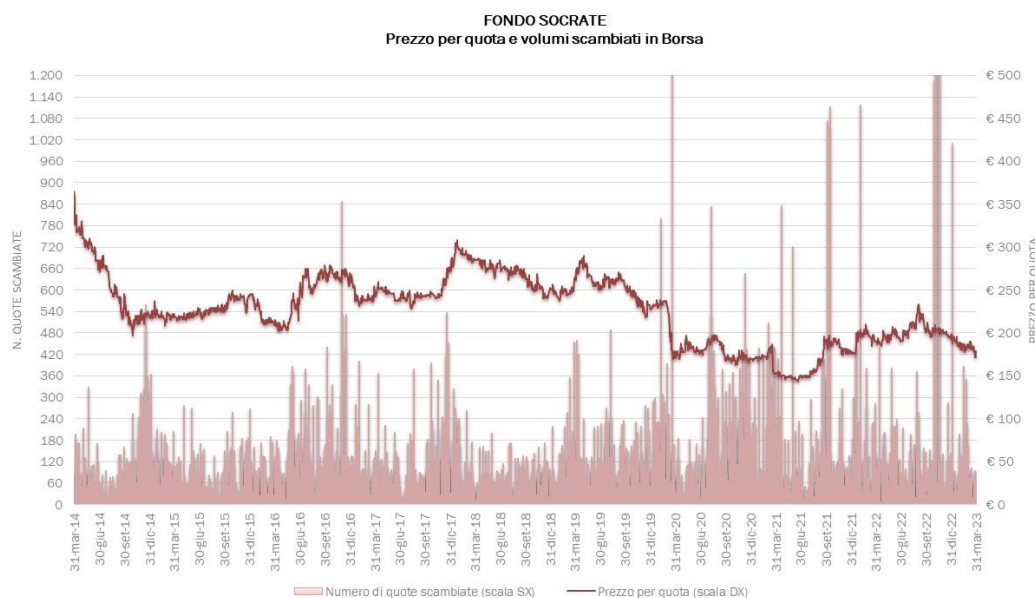
Nel 2019 le quotazioni hanno mostrato un andamento altalenante composto da più fasi di ripresa seguite da fasi di contrazione, fino al valore di Euro 227 per quota di fine anno.

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. Per i primi tre trimestri del 2022 l'andamento delle quotazioni ha presentato un rialzo, con un valore massimo raggiunto pari ad Euro 233,50. Nell'ultimo trimestre è seguito un graduale ribasso con la chiusura del 2022 con valori nell'intorno di Euro 195 a quota.

Il primo trimestre 2023 è iniziato con una contenuta flessione del valore della quota, che registra il suo massimo pari ad Euro 198,98 il 2 gennaio e il suo minimo pari ad Euro 172,00 il 31 marzo. Durante il trimestre in analisi il valore oscilla attorno ad una media pari ad Euro 183,67. Il trimestre si conclude con un valore della quota pari ad Euro 172,00, registrando una riduzione del -13,56% rispetto all'inizio dell'anno (Euro 198,98). Si evidenzia che la media di periodo del valore della quota risulta diminuita del -7,28% rispetto alla media dell'anno 2022.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 86 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 15.994 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 PRIMO TRIMESTRE 2023

Non si segnalano eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre in esame.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato