



Resoconto intermedio di gestione al
30 settembre 2020



FABRICA IMMOBILIARE

27 ottobre 2020

Indice

1	PREMESSA	2
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	2
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO	2
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2020.....	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO.....	4
6	RIMBORSI PARZIALI.....	5
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2020	5

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 2020.

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	RE Valuta S.p.A.
Società di Revisione	KPMG 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 113.230.579
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 476,839
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 95.880.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.251.489

(*) dati al 30 giugno 2020 che ovviamente non considerano eventuali effetti scaturenti dalla diffusione del COVID 19

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2020, con evidenza del valore al 30 giugno 2020

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2020 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	1.950.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	1.600.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	2.620.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	4.150.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	2.620.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	2.260.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	2.470.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	18.150.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	15.300.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	12.700.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	6.000.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (BG)	2011	Commerciale	22.450.000	26.060.000
Totale				110.100.000	95.880.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2020 pari a Euro 5.558.796.

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/costituzione (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2020 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.251.489

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2020 è pari ad Euro 12.711.743 disponibile sul conto corrente.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2020

Nel corso del terzo trimestre 2020 l'attività è stata orientata, con il supporto di Cushman & Wakefield LLP, *advisor* del Fondo, alla dismissione del portafoglio immobiliare secondo il piano di smobilizzo approvato dal Consiglio di Amministrazione; a seguito dell'affievolimento delle restrizioni introdotte dalle Autorità finalizzate al contenimento dell'emergenza epidemiologia da Covid-19, è stato riavviato il processo di vendita degli immobili del Fondo; a tal fine si ricorda che nel corso del 2019 erano state avviate due attività di commercializzazione che non hanno sortito riscontri positivi. Nel mese di settembre è stata approntata una procedura di vendita dell'intero portafoglio immobiliare del Fondo mediante un'attività di commercializzazione diretta destinata ad una lista di potenziali investitori selezionati dall'*advisor* del Fondo. La procedura, avviata il 2 ottobre 2020, prevede modalità di partecipazione tali da garantire al Fondo la possibilità di selezionare le manifestazioni di interesse ritenute più opportune.

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

- alle attività di valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio, in vista della dismissione del portafoglio di pertinenza del Fondo.
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio anche mediante l'ausilio di intermediari immobiliari. In merito all'immobile di Medesano, le trattative per la locazione con un operatore

specializzato nella gestione di residenze per anziani, hanno subito un rallentamento dovuto all'emergenza epidemiologica in corso. Per quanto attiene all'immobile di Torino, nel mese di settembre è stato sottoscritto un contratto di locazione per una porzione ad uso uffici, mentre proseguono le trattative per la definizione di un ulteriore contratto di locazione per le residue porzioni ad uffici oggetto di disdetta da parte dell'attuale conduttore.

- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e/o regolarizzazione delle situazioni pendenti. Con riferimento all'immobile di Codogno il Fondo, al fine di valutare la convenienza di stipulare un nuovo contratto di locazione, è in attesa di ricevere dalla Pubblica Amministrazione utilizzatrice una proposta con la quantificazione effettiva del canone in base delle condizioni di miglior favore per le pubbliche amministrazioni stabilite dall'art. 1, commi 610-620, della L.160/2019 (Legge di Bilancio 2020). Infine, causa i rallentamenti dovuti all'emergenza epidemiologica, è tuttora in corso di definizione il nuovo contratto di locazione con l'INPS, conduttore dell'immobile di Roma, via Longoni 53, in indennità extra-contrattuale da fine novembre 2018.
- al monitoraggio dei pagamenti dei canoni di locazione da parte dei conduttori al fine di evidenziare i crediti scaduti ed il relativo *ageing*, e di attuare le necessarie azioni di recupero dei crediti vantati. Nel corso del terzo trimestre, l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni a fine settembre 2020 è pari a circa Euro 1.858.703, per la maggior parte riconducibile a crediti, oggetto di apposite azioni monitorie, nei confronti della Pubblica Amministrazione per indennità di occupazione e a mancati incassi da parte di alcuni conduttori a causa dell'emergenza epidemiologica, la cui gestione è stata affidata ad appositi studi legali; l'importo è al netto del fondo svalutazione crediti calcolato alla data del 30 giugno 2020.
- alle attività di verifica del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

Emergenza COVID-19

L'Italia è stato uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale nella pandemia da Covid-19 subendone per primo gli effetti rispetto agli altri Paesi europei. La pandemia ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte del Governo di una serie di provvedimenti tesi al contenimento del contagio da Covid-19 presso la popolazione italiana, che hanno limitato la circolazione delle persone ed a volte anche di alcuni beni e servizi. Al momento, risultano alquanto ridotte le misure restrittive adottate nella fase 1 della pandemia, permanendo comunque lo stato di emergenza.

La Società ha preso atto degli effetti che l'emergenza Covid-19 ha sinora prodotto e che prospetticamente potrà generare sull'organizzazione della SGR e dei Fondi gestiti.

La società svolge una costante attività di presidio per apprezzare impatti derivanti dall'emergenza epidemiologica sul Fondo Immobiliare. Nello specifico si è costituita una Task Force per il monitoraggio delle richieste dei conduttori connesse al pagamento dei canoni di locazione che sarà mantenuto sino alla fine dell'emergenza.

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 € 250.

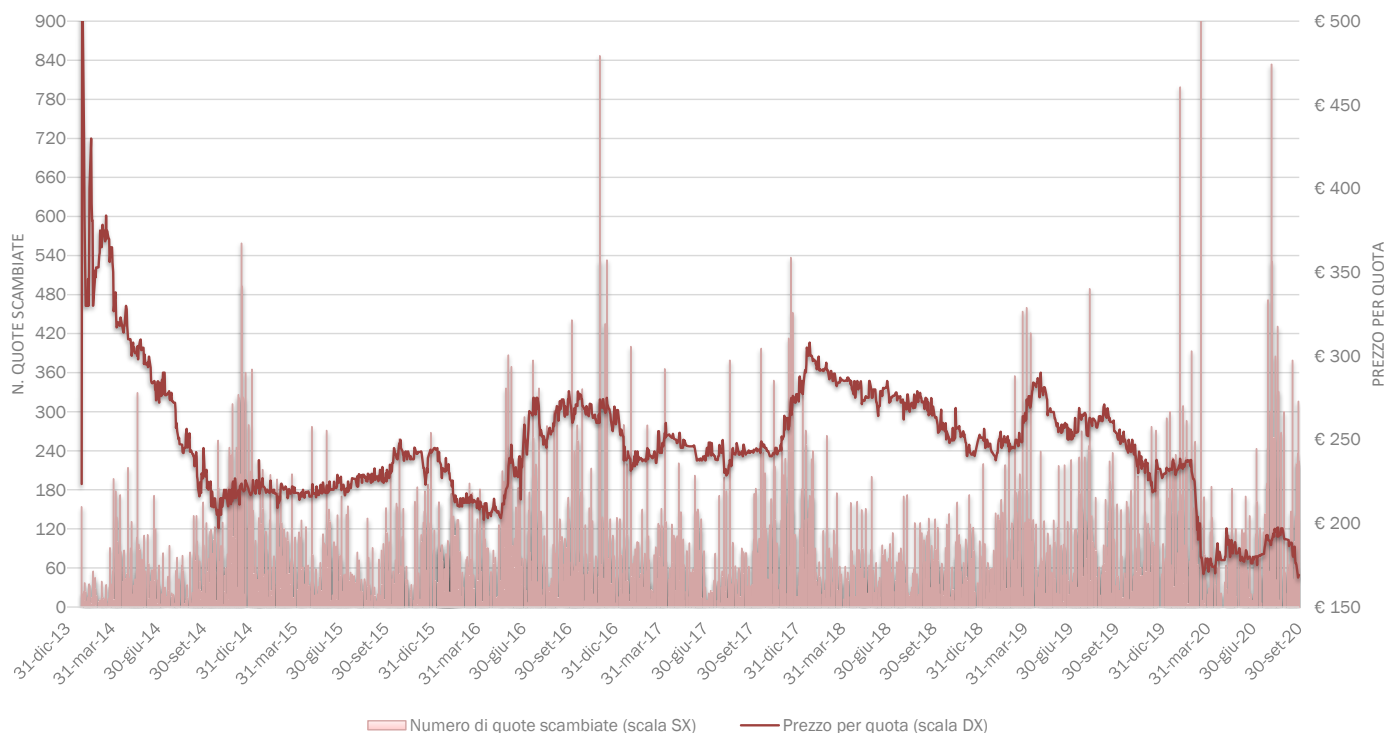
Nel 2019 le quotazioni hanno mostrato un iniziale andamento ribassista, seguito da una ripresa ad aprile ed un successivo riposizionamento ai valori di inizio anno alla chiusura del semestre. Andamento altalenante anche nel

secondo semestre con un rialzo registrato a settembre seguito da una graduale contrazione fino al valore di € 227 per quota di fine anno.

Il primo trimestre 2020 è iniziato con una contenuta ripresa del valore della quota ed un relativo incremento dei volumi scambiati. A partire dalla fine di febbraio, ed in particolare dalla seconda metà del mese di marzo, il valore della quota in Borsa ha segnato una contrazione costante, con valori al di sotto di € 180 per quota. Tale ultima tendenza, simile all'andamento generale della Borsa, è evidentemente e strettamente correlata da un lato all'eccezionale emergenza conseguente l'epidemia del Covid-19 e dall'altro alle misure governative introdotte per fronteggiare la primaria emergenza sanitaria. Il secondo semestre è iniziato con una ripresa fino ad un massimo di € 197 a fine agosto, per poi riposizionarsi al di sotto dei 190.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 77 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 18.700 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.

FONDO SOCRATE
Prezzo per quota e volumi scambiati in Borsa



6 RIMBORSI PARZIALI

Non ci sono stati rimborsi nel corso dei nove mesi del 2020.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2020

Non si segnala nessun fatto di rilievo successivamente alla chiusura del periodo fatta eccezione l'avvio della procedura di vendita dell'intero portafoglio immobiliare del Fondo, come già precedentemente indicato.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato