



Resoconto intermedio di gestione al
30 settembre 2017



FABRICA IMMOBILIARE

20 ottobre 2017

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 2017.....	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	4
6	RIMBORSI PARZIALI.....	4
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2017	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 Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito "Fabrica" o la "SGR") verificatisi nel terzo trimestre dell'anno 2017.

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 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.

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	KPMG S.p.A.
<i>Specialist</i>	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 Veichles</i> di Borsa Italiana S.p.A.
ISIN	IT0004027071
Valore complessivo netto del Fondo (*)	Euro 124.839.108
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 525,725
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 106.605.000 (**)
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.609.995

(*) dati al 30 giugno 2017

(**) il dato, riferito al 30 giugno 2017, include il valore dell'immobile ad uso industriale ceduto dal Fondo nel mese di settembre 2017, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Nel corso del terzo trimestre 2017, a seguito della sottoscrizione di un accordo preliminare nel mese di luglio, in data 22 settembre, è stato ceduto l'immobile ad uso industriale sito in Correggio, via della Tecnica nn. 4-6-8, al prezzo di Euro 2.320.000 l'acquirente è una primaria società di leasing per conto di una società italiana di import-export.

Di seguito l'elenco degli immobili del fondo al 30 giugno 2017,:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2017 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	2007	Industriale	7.700.000	2.320.000
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	2.545.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	2.030.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.460.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	5.240.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	3.030.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	3.010.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	3.120.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	19.760.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	16.680.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	13.250.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	5.870.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	26.290.000
Totale				117.800.000	106.605.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2017 pari a circa Euro 5,19 milioni.

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.

Partecipazioni societarie

Denominazione	Quota partecipazione	Prezzo di acquisto/costituzione (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2017 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.609.995

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2017 è pari ad Euro 13.025.380, disponibile sul conto corrente.

Alla data del presente resoconto è attivo un finanziamento ipotecario di Euro 10.000.000, concesso da Banca Popolare di Milano, in data 4 dicembre 2008, scadenza 31/12/2018, con ipoteca sull'immobile sito in Roma, via Longoni; il debito residuo al 30 settembre 2017 è di Euro 1.863.103

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2017

L'attività del Fondo nel corso del terzo trimestre 2017 è stata incentrata sulla dismissione e sulla gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio.

In merito alle attività di dismissione, con il supporto dell'*advisor*, *Cushman & Wakefield LLP*, è stata perfezionata l'alienazione dell'immobile sito in Prato di Correggio, via della Tecnica.

La gestione amministrativa e tecnica degli immobili, condotte anche in coordinamento con il *property* e *facility manager*, sono state orientate:

- alle attività di valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio: in particolare sono in fase di ultimazione i lavori volti al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi per lo stabile di Torino, strada del Lionetto 6. Infine proseguono le analisi per porre in essere interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti elettrici, meccanici e antincendio dell'immobile di Roma, via Farini, oltreché le attività di progettazione volte alla riqualificazione degli impianti di climatizzazione del centro commerciale di Treviglio.
- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti: a riguardo proseguono le attività per la regolarizzazione della posizione di indennità di occupazione con il Ministero dell'Interno, inerente l'immobile sito in Roma, via Farini 40;
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio: nel corso del terzo trimestre del 2017 sono stati sottoscritti, con l'ausilio di intermediari locali, due contratti di locazione aventi ad oggetto una porzione commerciale dell'immobile di Roma, via Farini 40 ed una unità direzionale sita in Padova, via Uruguay 41-49;

- 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 porre in essere le necessarie azioni di recupero crediti stragiudiziali e giudiziali. Nel corso del terzo trimestre sono stati incassati ca. 330 mila euro relativi ai crediti vantati nei confronti della Pubblica Amministrazione utilizzatrice dell'immobile di Roma, via Farini, pertanto si rileva che l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 30 settembre 2017 è pari a circa Euro 1,9 milioni; in aggiunta, nel mese di ottobre sono stati incassati ca. 540 mila euro di crediti pregressi afferenti ad una posizione locativa del centro commerciale di Treviglio;
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

Infine, nel corso del periodo di riferimento sono stati effettuati investimenti in *time deposit* al fine di consentire un maggiore rendimento della liquidità.

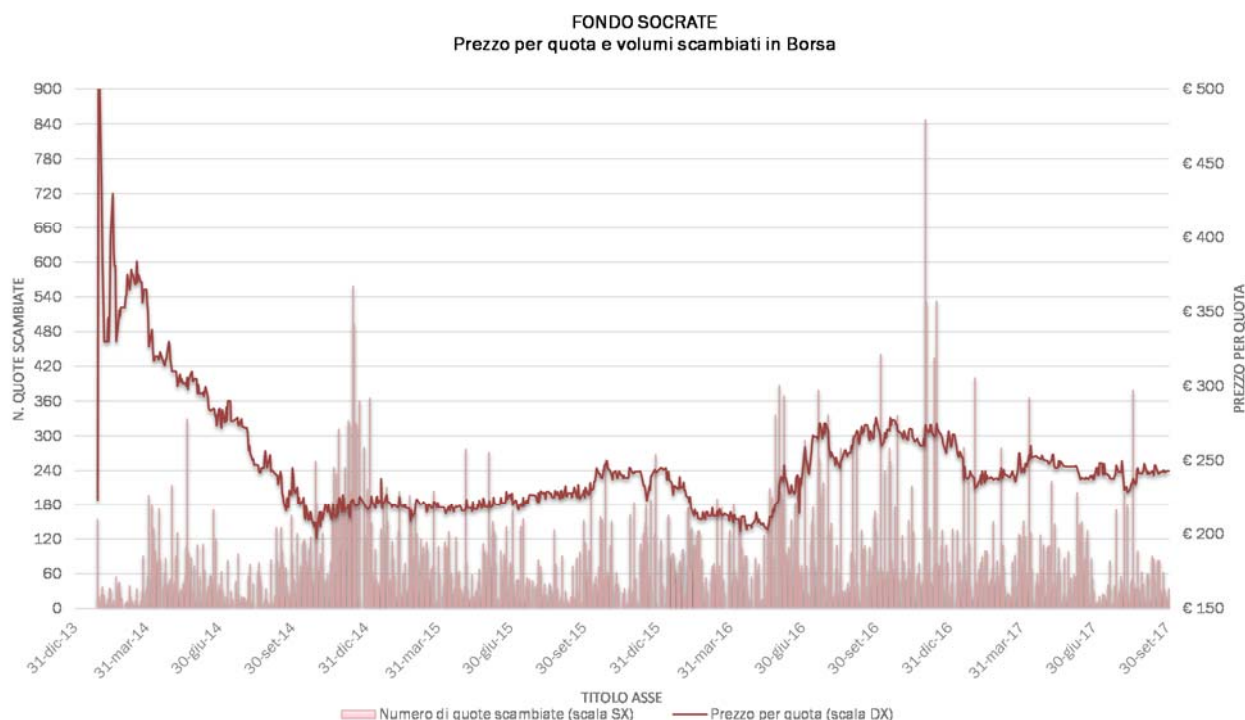
5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Il Fondo Socrate ha avviato le negoziazioni il 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 30 giugno 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 e fino al primo trimestre del 2016, salvo temporanee oscillazioni, il valore di quotazione ha mostrato una certa stabilità, intorno ai 230,00 euro. Nei mesi successivi del 2016 i valori hanno mostrato segnali di ripresa, sia in termini di quotazione sia di volumi medi giornalieri. Il primo semestre 2017 ha mostrato un andamento altalenante in cui, ad una tendenza ribassista ad inizio anno, è seguita una fase di ripresa e relativa stabilizzazione.

Nel terzo trimestre 2017 le quotazioni, dopo un'iniziale fase di ribasso, si attestano intorno ai 241,00 euro. I volumi medi giornalieri scambiati restano limitati e pari a circa 45 quote al giorno per un controvalore medio giornaliero di 10.500 euro circa. Tale dato è sostanzialmente in linea con quanto si osserva sul resto del mercato.



6 RIMBORSI PARZIALI

Non ci sono stati rimborsi nel corso del terzo trimestre 2017.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2017

Non si segnala nessun fatto di rilievo successivamente alla chiusura del periodo.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato