



**Resoconto intermedio di gestione al**  
**30 settembre 2018**



FABRICA IMMOBILIARE

19 ottobre 2018

## 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 2018.....               | 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 2018..... | 4 |

## 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 2018.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede della SGR e presso il sito Internet del Fondo ([www.fondosocrate.it](http://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.  |
| 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 119.173.447   |
| Numero delle quote (*)  | Nr. 237.461  |
| Valore unitario delle quote (*)                                   | Euro 501,865   |
| Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)  | Euro 103.800.000   |
| Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*) | Euro 4.496.160   |

(\*) dati al 30 giugno 2018

## 3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2018, con evidenza del valore al 30 giugno 2018:

| Ubicazione             |                | Anno di acquisto | Destinazione d'uso prevalente | Prezzo di acquisto<br>(Euro) | Valutazione al<br>30 giugno 2018<br>(Euro) |
|------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|--|
| Indirizzo              | Comune         |                  |                               |                              |  |
| Strada Santa Lucia     | Medesano (PR)  | 2007             | RSA                           | 3.650.000                    | 2.470.000                                  |
| Via Scarlatti, 6       | Perugia        | 2008             | Uffici Pubblici               | 2.430.000                    | 1.960.000                                  |
| Via Scarlatti, 43      | Perugia        | 2008             | Uffici Pubblici               | 4.770.000                    | 3.340.000                                  |
| Via del Fosso, 2 Bis   | Perugia        | 2008             | Uffici Pubblici               | 6.300.000                    | 5.070.000                                  |
| Via dei Canestrai, 1   | Codogno (LO)   | 2008             | Caserma                       | 3.300.000                    | 3.000.000                                  |
| Via Cassanese, 224     | Segrate (MI)   | 2008             | Uffici                        | 5.000.000                    | 2.940.000                                  |
| Via Uruguay, 41-49     | Padova         | 2008             | Uffici                        | 3.400.000                    | 2.990.000                                  |
| Via Longoni, 53-59-65  | Roma           | 2008             | Uffici Pubblici               | 19.200.000                   | 19.600.000                                 |
| Via Farini, 40         | Roma           | 2008             | Uffici Pubblici               | 16.500.000                   | 16.710.000                                 |
| Via Milano, 47         | Genova         | 2010             | Hotel/Commerciale             | 15.000.000                   | 13.300.000                                 |
| Strada del Lionetto, 6 | Torino         | 2011             | Uffici                        | 8.100.000                    | 6.050.000                                  |
| Via Monte Grappa, 31   | Treviglio (Bg) | 2011             | Commerciale                   | 22.450.000                   | 26.370.000                                 |
| <b>Totale</b>          |                |                  |                               | <b>110.100.000</b>           | <b>103.800.000</b>                         |

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2018 pari a circa Euro 5.513.658.

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.

| Titoli nel portafoglio del Fondo | Quantità | Percentuale del totale titoli emessi | Costo di acquisto (Euro) | Valore alla data del 30/06/18 (Euro) |
|----------------------------------|----------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Socrate Retail srl - socio Unico | n/a      | 100%                                 | 4.116.500                | 4.496.160                            |

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2018 è pari ad Euro 12.009.775 disponibile sul conto corrente.

Alla data del presente resoconto è attivo un finanziamento ipotecario di Euro 10.000.000, concesso in data 4 dicembre 2008 da Banca Popolare di Milano, avente scadenza il 31 dicembre 2018 e con ipoteca sull'immobile sito in Roma, via Longoni; il debito residuo al 30 settembre 2018 è pari ad Euro 637.804.

#### 4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2018

L'attività del Fondo nel corso del terzo trimestre 2018 è stata incentrata sulla dismissione e sulla gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio.

In merito alle attività di dismissione, alla data di redazione del presente resoconto, si è in attesa degli esiti dell'analisi della documentazione da parte di un investitore istituzionale interessato all'immobile di Roma, via Farini ed è pervenuto, nel mese di settembre, un interessamento per l'immobile di Padova, via Uruguay.

La dismissione del patrimonio del Fondo continua con il supporto dell'*advisor* Cushman & Wakefield LLP.

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: sono state ultimate le opere di rifacimento delle aree esterne presso l'Immobile di Torino, strada del Lionetto, aventi ad oggetto il ripristino della impermeabilizzazione delle aree esterne, sono stati avviati i lavori di manutenzione degli impianti elettrici, meccanici e antincendio presso l'Immobile di Roma, via Farini 40 e per quanto riguarda l'immobile di Roma, via Longoni, nel mese di settembre, sono stati completate le opere di manutenzione antincendio ai piani sesto ed interrato.
- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti: al riguardo proseguono le attività per la regolarizzazione della posizione di indennità di occupazione con il Ministero dell'Interno per l'immobile sito in Roma, via Farini 40 e prosegue l'attività per il rinnovo del contratto di locazione per l'Immobile di Roma, via Longoni 59.
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio mediante l'ausilio di intermediari immobiliari: in particolare nel corso del terzo trimestre del 2018 è stato sottoscritto un contratto di locazione per degli spazi ad uso ufficio presso l'immobile di Padova, via Uruguay.
- 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 Euro 326.664 relativi ai crediti vantati nei confronti della Pubblica Amministrazione utilizzatrice dell'immobile di Roma, via Farini, l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 30 settembre 2018 è pari a circa Euro 501.105.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

## 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.

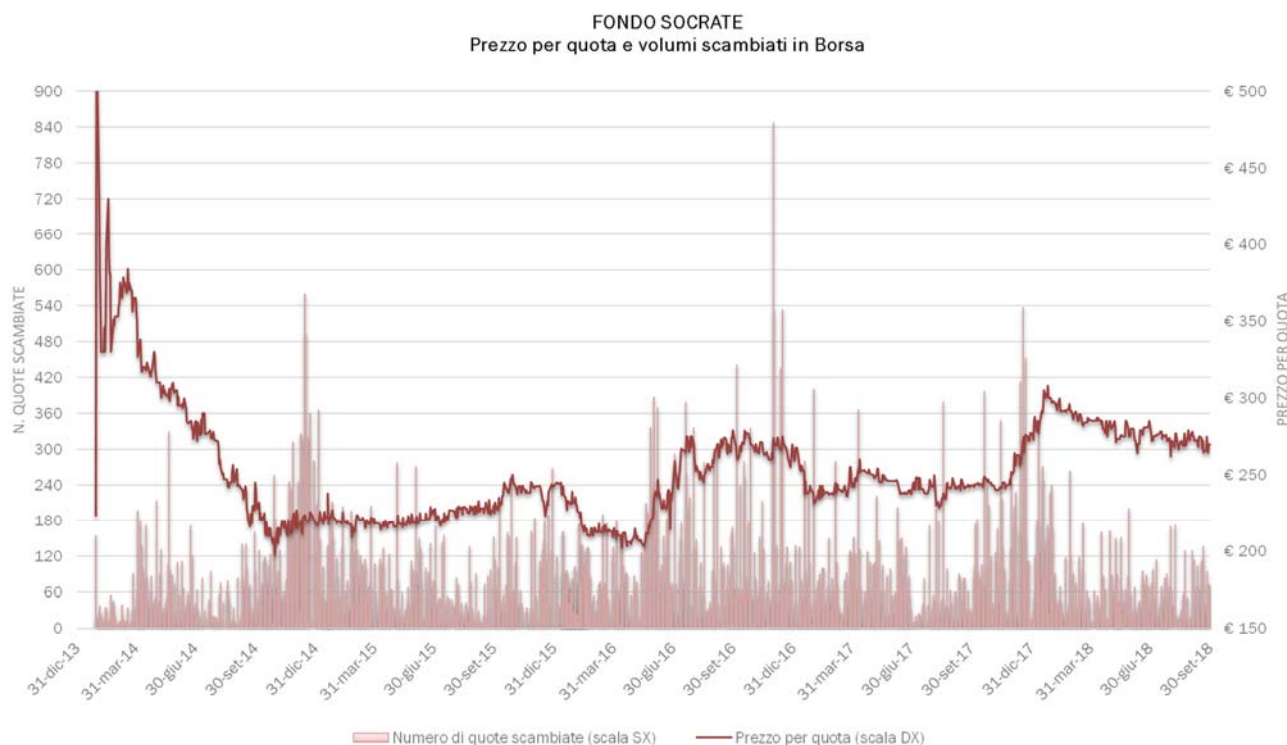
Nel corso del 2015, dopo un primo semestre in cui la quotazione si è mantenuta stabile, il terzo trimestre ha fatto registrare un temporaneo incremento salvo evidenziare, negli ultimi mesi dell'anno, un graduale riallineamento verso i valori medi del semestre precedente.

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.

I primi nove mesi del 2018 sono stati caratterizzati da una fase iniziale di proseguimento del *trend* rialzista, con un picco delle quotazioni a fine gennaio, salvo poi procedere ad un graduale riassetto su un valore di circa 270,00 euro alla fine del terzo trimestre.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a circa 71 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 17.800 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 RIMBORSI PARZIALI

Non ci sono stati rimborsi nel corso del terzo trimestre 2018.

## 7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2018

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

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'amministratore Delegato