



**Resoconto intermedio di gestione al**  
**30 settembre 2019**



FABRICA IMMOBILIARE

30 ottobre 2019

## 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 2019.....	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 2019 .....	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 2019.

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 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 114.976.248
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 484,19
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 99.410.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.334.844

(\*) dati al 30 giugno 2019

## 3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2019, con evidenza del valore al 30 giugno 2019:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 30 giugno 2019 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	2.030.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	1.800.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.030.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	4.630.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	2.790.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	2.680.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	2.680.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	18.840.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	15.870.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	12.960.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	5.960.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	26.140.000
<b>Totale</b>				<b>110.100.000</b>	<b>99.410.000</b>

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2019 pari a circa Euro 5.474.992.

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 2019 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.334.844

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2019 è pari ad Euro 11.855.328 disponibile sul conto corrente.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi.

#### 4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2019

Nel corso del terzo trimestre 2019 l'attività si è concentrata, con il supporto di Cushman & Wakefield LLP, *advisor* del Fondo, nella dismissione del portafoglio immobiliare secondo il piano di smobilizzo approvato dal Consiglio di Amministrazione e nelle attività di valorizzazione degli immobili al fine di favorirne la successiva dismissione.

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 delle future dismissioni.
- alla ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio anche mediante l'ausilio di intermediari immobiliari: alla data di redazione del presente resoconto sono tuttora in corso trattative con un operatore specializzato nella gestione di residenze per anziani per locazione dell'immobile di Medesano; in merito al centro commerciale sito in Treviglio, attraverso la società di gestione del centro, la Socrate Retail S.r.l., nel corso del trimestre in oggetto è stato stipulato un nuovo contratto con un operatore commerciale.
- 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, inerente l'immobile sito in Roma, via Farini 40 e per il rinnovo del contratto di locazione per l'immobile di Roma, via Longoni 59.
- 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 crediti stragiudiziali e giudiziali. Nel corso del terzo trimestre, in particolare, sono stati incassati Euro 326.665 relativi ai crediti 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 2019 è pari a circa Euro 1.043.585.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

In merito alle attività di dismissione, nel corso del mese di maggio 2019 con il supporto dell'*advisor* Cushman & Wakefield LLP, è stata avviata la procedura di dismissione avente ad oggetto gli immobili localizzati in Codogno, Medesano, Padova, Perugia e Segrate; all'esito di tale procedura nel corso del secondo e terzo trimestre sono stati ricevuti alcuni interessamenti da parte di potenziali investitori, la maggior parte dei quali non ha dato seguito al loro interessamento. Pertanto, in considerazione dei suddetti esiti, la SGR sta predisponendo un'ulteriore procedura di dismissione che verrà pubblicizzata sugli opportuni mezzi di informazione.

## 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.

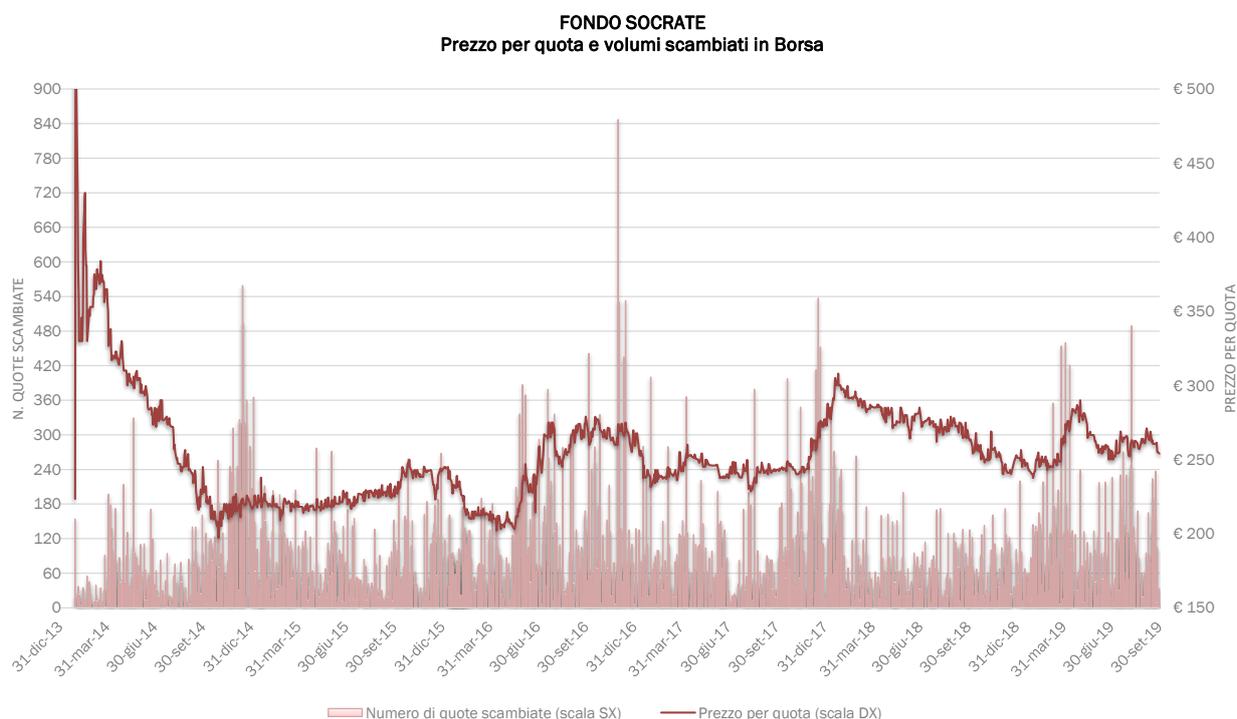
Nel 2017 le quotazioni hanno alternato fasi di ribasso e di ripresa, con una più marcata tendenza al rialzo nell'ultimo bimestre dell'anno.

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 primo trimestre 2019 è proseguito il *trend* ribassista cui ha fatto seguito, nel periodo fine marzo-metà maggio, una decisa ripresa con un massimo anche superiore a € 280 per quota.

Nel terzo trimestre dell'anno le quotazioni hanno mostrato un riposizionamento verso il basso, con valori mediamente intorno a € 260 per quota.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 73 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 18.500 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 2019.

## **7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2019**

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

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'amministratore Delegato