



Resoconto intermedio di gestione al
31 marzo 2018

Indice

1	PREMESSA	2
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	2
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO	2
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2018	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	3
6	RIMBORSI PARZIALI	4
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO 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 primo 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) 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 121.097.387
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 509,967
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 104.330.000 (*)
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.586.241

(*) dati al 31 dicembre 2017

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 31 marzo 2018, con evidenza del valore al 31 dicembre 2017:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2017 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	2.490.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	1.980.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.370.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	5.130.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	3.030.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	2.950.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	3.010.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	19.700.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	16.780.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	13.330.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	6.080.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	26.480.000
Totale				110.100.000	104.330.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 marzo 2018 pari a circa Euro 5.533.122.

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 31 dicembre 2017 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.586.241

La liquidità del Fondo al 31 marzo 2018 è pari ad Euro 11.587.206 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 31 marzo 2018 è di Euro 1.258.688.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2018

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

In merito alle attività di dismissione, si è proceduto a confermare l'incarico di *advisory* nei confronti della società Cushman & Wakefield LLP per l'anno in corso.

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

- alle attività di valorizzazione e/o manutenzione straordinaria degli immobili in portafoglio: sono concluse le attività propedeutiche all'affidamento dell'incarico per il ripristino della impermeabilizzazione delle aree esterne pavimentate dell'immobile di Torino, strada del Lionetto.
- è stata ultimata la fase di progettazione per l'ammodernamento degli impianti dell'immobile di Roma, via Farini a cui seguirà la successiva fase di affidamento dei lavori tramite procedura di gara. Sono state altresì concluse le attività di progettazione volte alla riqualificazione degli impianti di climatizzazione del centro commerciale di Treviglio, ed è in corso la selezione, mediante procedura di gara, dell'impresa appaltatrice;
- 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 mediante l'ausilio di intermediari immobiliari. Allo stato, sono in corso trattative per la locazione di alcune unità ad uso direzionale site in Perugia, via del Fosso;
- 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 primo trimestre sono stati incassati Euro 649.462 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 31 marzo 2018 è pari a circa Euro 439.774.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

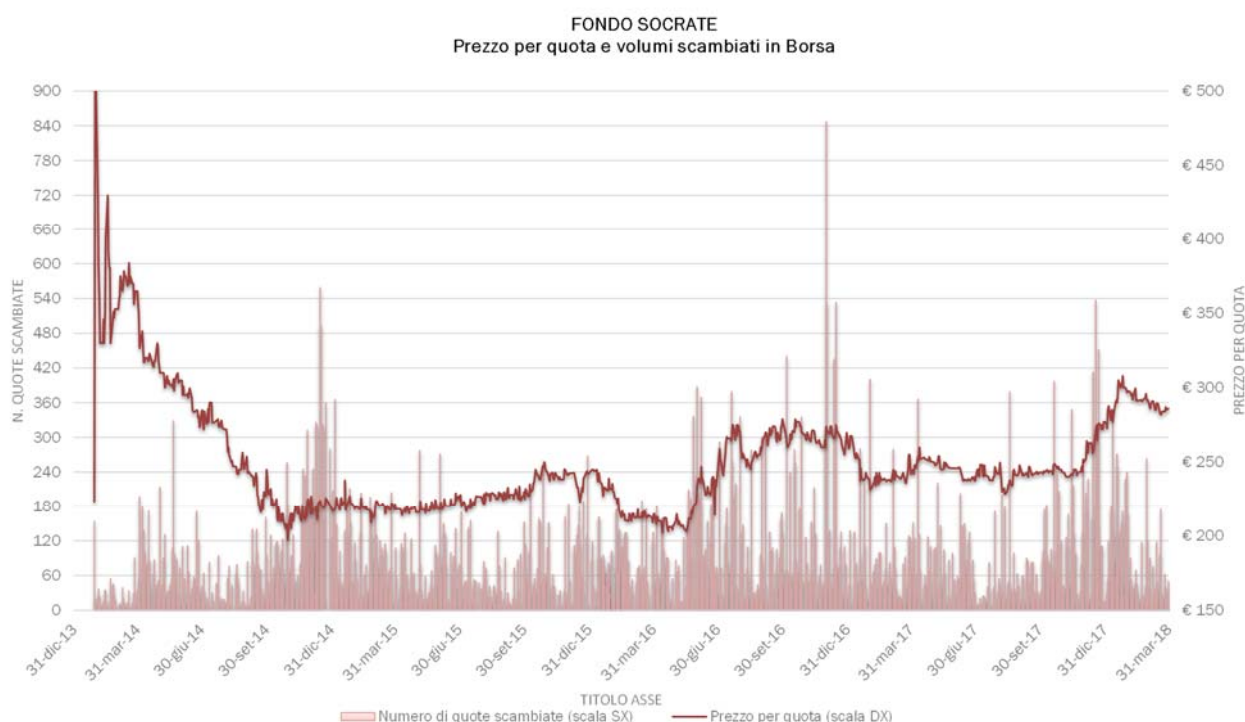
Il Fondo Socrate ha avviato le negoziazioni il 30 gennaio 2014 e, come da prassi di Borsa Italiana S.p.A. per l'inizio delle quotazioni di prodotti non soggetti ad un'offerta al mercato, il valore di riferimento iniziale è stato posto pari al NAV al 30 giugno 2013, corrispondente ad Euro 512,838.

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. Nel 2017 le quotazioni hanno alternato fasi di ribasso e di ripresa, con una più marcata tendenza al rialzo nell'ultimo bimestre dell'anno, arrivando a superare i 275,00 euro.

Il 2018 si è aperto proseguendo il trend rialzista, in linea con l'andamento generale del mercato dei fondi retail quotati evidenziato dall'indice BNP Paribas, salvo procedere ad un graduale assestamento intorno ai 285,00 euro nel mese di marzo.



6 RIMBORSI PARZIALI

Nel corso del primo trimestre 2018, si è proceduto al pagamento del rimborso parziale di Euro 2.137.149, corrispondente a Euro 9,00 per ciascuna delle quote in circolazione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2018.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE 2018

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

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato