



Resoconto intermedio di gestione al
31 marzo 2020

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 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 PRIMO 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 primo 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 113.065.529
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 476,144
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 96.800.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.346.580

(*) dati al 31 dicembre 2019 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 31 marzo 2020, con evidenza del valore al 31 dicembre 2019 che ovviamente non considera eventuali effetti scaturenti dalla diffusione del COVID 19

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2019 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	2.000.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	1.610.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	2.700.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	4.330.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	2.650.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	2.430.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	2.530.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	19.200.000	18.140.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	16.500.000	15.310.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	12.970.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	5.980.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (BG)	2011	Commerciale	22.450.000	26.150.000
Totale				110.100.000	96.800.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 marzo 2020 pari a circa Euro 5.575.185, fermo quanto infra precisato.

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 2019 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.346.580

La liquidità del Fondo al 31 marzo 2020 è pari ad Euro 12.173.537 disponibile sul conto corrente.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2020

Nel corso del primo 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 nonché alla valorizzazione degli immobili sempre al fine di favorirne la relativa dismissione; in merito si rappresenta che a partire dalla metà del mese di marzo tali attività hanno inevitabilmente subito alcuni rallentamenti dovuti all'emergenza sanitaria e alle restrizioni introdotte dalle Autorità finalizzate al contenimento dell'emergenza epidemiologia da Covid-19 in corso, i cui primi segnali si sono manifestati in Italia dalla fine del mese di gennaio di quest'anno.

In particolare 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, proseguono ma con un rallentamento causato dall'emergenza epidemiologica in corso. In merito all'immobile di Torino proseguono le trattative per la rinegoziazione di due contratti di locazione per una porzione ad uso 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 sito in Roma, via Farini 40, nel mese di febbraio l'Ente Pubblico utilizzatore ha chiesto al Fondo una sua disponibilità di massima alla eventuale stipula di un nuovo contratto di locazione per la porzione da quest'ultimo utilizzata sulla 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). Il Fondo è in attesa di ricevere una proposta con una quantificazione effettiva per valutarne la convenienza. Inoltre, atteso il mancato riscontro da parte degli Enti pubblici preposti alle richieste di informazioni tecniche necessarie al prosieguo delle trattative con il soggetto che aveva manifestato un interesse all'acquisto dell'immobile, quest'ultimo ha comunicato la chiusura delle trattative. Per quanto attiene il rinnovo del contratto di locazione per l'Immobile di Roma, via Longoni 59 proseguono le interlocuzioni con l'Ente utilizzatore.

- 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 primo trimestre, in particolare, sono stati incassati ca. 42 mila euro relativi ai crediti del 2018 nei confronti di un conduttore privato e l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 31 marzo 2020 è pari a circa Euro 1.043.197. Relativamente al trimestre in questione si segnala la ricezione, soprattutto da parte di conduttori di esercizi commerciali e ricettivi ed in via residua da parte di conduttori direzionali del Fondo, di richieste di sospensione dei pagamenti, dilazioni e/o sconti sul canone tutte motivate in ragione della sospensione delle attività e delle restrizioni introdotte per il contenimento dell'emergenza epidemiologica in corso. Alla data di redazione del presente Resoconto tali richieste sono oggetto di valutazione da parte della SGR.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

In merito alle attività di dismissione degli assets residui del Fondo, con il supporto dell'advisor Cushman & Wakefield LLP, è prevista un'ulteriore procedura di dismissione, le cui tempistiche sono state riscaldate per tener conto dell'emergenza epidemiologica in corso delle misure governative introdotte per fronteggiarla e dei relativi effetti.

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, similare 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.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 76 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 19.000 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 del primo trimestre 2020.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE 2020

Non si segnala nessun fatto di rilievo successivamente alla chiusura del periodo fatta eccezione l'emergenza conseguente l'epidemia del Covid-19 come già precedentemente commentato.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato