



Resoconto intermedio di gestione al
30 settembre 2021



FABRICA IMMOBILIARE

28 ottobre 2021

Indice

1	PREMESSA.....	3
2	DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	3
3	IL PATRIMONIO DEL FONDO.....	3
4	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2021.....	4
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO.....	6
6	RIMBORSI PARZIALI.....	7
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2021.....	7

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 2021.

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 102.337.984
Numero delle quote (*)	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote (*)	Euro 430,968
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari (*)	Euro 91.290.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari (*)	Euro 4.057.000

(*) dati al 30 giugno 2021

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 30 settembre 2021, con evidenza del valore al 30 giugno 2021

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Valutazione al 30 giugno 2021 (Euro)
Indirizzo	Comune			
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	1.760.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	1.450.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.350.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	3.510.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	2.370.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	2.260.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	2.390.000
Via Longoni, 53-59-65	Roma	2008	Uffici Pubblici	17.300.000
Via Farini, 40	Roma	2008	Uffici Pubblici	15.300.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	11.900.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	6.000.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (BG)	2011	Commerciale	24.700.000
Totale				91.290.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con contratti che prevedono un monte canoni annuo complessivo al 30 settembre 2021 pari a 5,3 Milioni di Euro.

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 2021 (Euro)
Socrate Retail S.r.l.	100%	4.116.500	4.057.000

La liquidità del Fondo al 30 settembre 2021 è pari ad Euro 6.819.824 disponibile sul conto corrente.

Alla data del presente resoconto non ci sono finanziamenti attivi.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TERZO TRIMESTRE 2021

Considerato il nuovo termine di durata del Fondo, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, al 31 dicembre 2022, l'obiettivo della SGR continua ad essere la dismissione degli asset alle migliori condizioni possibili in relazione alla situazione di mercato (anche in considerazione delle incertezze connesse al persistere dell'emergenza epidemiologica) avendo come linee guida la trasparenza del processo di dismissione e la massimizzazione dei valori di vendita.

L'attività è stata quindi orientata alla dismissione del portafoglio immobiliare secondo il piano di smobilizzo vigente: sono stati individuati 5 diversi *advisor* / intermediari con *expertise* specifiche allineate alle diverse strategie individuate per ogni immobile o gruppo di immobili; si è inoltre stabilito con gli stessi un sistema commissionale incentivante, al fine di concentrare l'attività sino alla fine del mese di luglio 2021. Purtroppo, alla fine del trimestre non sono stati raccolti interessi concreti; un paio di operatori stanno ancora valutando alcuni immobili in portafoglio ma non sono stati sottoscritti accordi vincolanti.

Ciò detto, la SGR si adopererà per concludere la dismissione degli immobili entro la fine del 2022 riservandosi la facoltà di verificare la presenza dei presupposti tali da garantire l'effettiva dismissione degli attivi residui entro la suddetta scadenza e valutare le opportune azioni per il raggiungimento dell'obiettivo della dismissione del portafoglio immobiliare del Fondo, se del caso anche attraverso la cessione in blocco degli asset che dovessero residuare.

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. Ad agosto è stato sottoscritto un contratto di locazione per il posizionamento di un'insegna sull'immobile di Genova; sempre ad agosto è stato preso in consegna un punto vendita della galleria del centro commerciale di Treviglio a seguito del recesso di un conduttore minore. Infine, per quanto concerne l'immobile di Medesano, nel mese di settembre 2021 è stata inviata domanda di partecipazione ad avviso pubblico di ricerca di un fabbricato da destinare a servizi sociali indetto dal Comune di Medesano;
- alla rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e/o regolarizzazione delle situazioni pendenti. Con riferimento agli immobili di Codogno e di Roma, via Longoni, il Fondo è tuttora impegnato nel processo di definizione dei contratti di locazione; nel mese di settembre sono stati sottoscritti accordi per la restituzione di un piano ad uso uffici dell'immobile di Padova via Uruguay; le porzioni rilasciate sono state poste in commercializzazione tramite un intermediario locale. Infine, sono in corso di sottoscrizione due nuovi contratti per altrettanti affitti in scadenza relativi a locali commerciali presso la galleria commerciale di Treviglio;
- 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 terzo trimestre, l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni è pari a circa 2,0 milioni di Euro, per la maggior parte riconducibile a crediti, oggetto di apposite azioni monitorie, nei confronti della Pubblica Amministrazione per indennità di occupazione; a riguardo, nel trimestre in questione, è stato attivato un nuovo decreto ingiuntivo nei confronti della Pubblica Amministrazione in relazione a mancati incassi da indennità di occupazione. La restante morosità è dovuta a mancati incassi da parte di alcuni conduttori a causa dell'emergenza epidemiologica; la gestione di tali posizioni è stata affidata ad appositi studi legali. Nel merito sono stati incassati, nel corso del trimestre in oggetto, ca. 650 mila euro relativi a tali insoluti.
- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, in vista delle future dismissioni.

Emergenza COVID-19

La diffusione in tutto il mondo dell'epidemia da Covid-19 ha causato una emergenza sanitaria molto grave e una crisi economica che non ha precedenti nella storia moderna. In molti paesi per contenere la pandemia è stato necessario limitare le libertà personali di movimento e di interazione sociale, sospendere la didattica in presenza nelle scuole e nelle università, chiudere temporaneamente molte attività produttive.

L'Italia è stato uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale nella pandemia da Covid-19 subendone per primo gli effetti rispetto agli altri Paesi europei. La pandemia ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte del Governo di una serie di provvedimenti tesi al contenimento del contagio da Covid-19, che hanno limitato la circolazione delle persone ed a volte anche di alcuni beni e servizi.

La maggior parte degli scenari suggerisce che la caduta dei principali indicatori economici, sia per l'Italia sia a livello globale, oltre sul 2020 dovrebbe concentrarsi sui primi trimestri 2021. Sulla rapidità e sull'intensità della successiva ripresa e, in generale, sulle prospettive per il prossimo biennio grava, tuttavia, una sensibile incertezza sui tempi/modi con cui si uscirà dalla crisi in atto e sul risultato delle consistenti politiche di sostegno adottate nei diversi paesi e dalla stessa Unione Europea.

Nel corso del periodo, la SGR ha preso atto degli effetti, valutando l'evolversi dei rischi prodotti dall'emergenza sanitaria monitorando parallelamente gli impatti sul Fondo e sulla struttura organizzativa della stessa SGR, mettendo in campo un insieme di azioni e di iniziative finalizzate a monitorare la liquidità e la struttura patrimoniale, difendere la redditività e aumentare la resilienza nell'interesse dei sottoscrittori del fondo.

In tale contesto la SGR continuerà a mantenere un costante monitoraggio dell'evolversi della situazione finanziaria e patrimoniale del Fondo al fine di preservarne l'integrità e perseguire le migliori strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare nel mutato contesto economico e continuerà a svolgere una costante attività di presidio per apprezzare eventuali impatti derivanti dall'emergenza epidemiologica sul Fondo Immobiliare, ad oggi, risultati non rilevanti e comunque gestibili. Con specifico riferimento al rischio di credito, è stata costituita una task force per il monitoraggio delle richieste dei conduttori connesse al pagamento dei canoni di locazione, adeguando prudenzialmente il relativo fondo svalutazione crediti, laddove necessario, mentre sono stati attivati presidi più stringenti e con tempistiche più contratte per monitorare il rischio di liquidità e, conseguentemente, prevenire eventuali tensioni di cassa.

Inoltre, al fine di garantire la piena efficienza operativa, la Società ha prontamente attivato il lavoro agile per tutto il personale, dotandolo degli strumenti necessari ad un agevole connessione alle piattaforme informatiche della Società, da qualunque luogo. Contestualmente è stato approvato un Protocollo anti-contagio Covid-19, che prevede norme a tutela dei lavoratori riguardanti, tra le altre, la regolamentazione degli accessi presso gli uffici della Società, l'utilizzo delle mascherine e l'obbligo di distanziamento interpersonale, la misurazione della temperatura corporea, l'effettuazione di tamponi antigenici rapidi con cadenza bisettimanale, la pulizia, sanificazione e aerazione degli ambienti di lavoro, nonché degli impianti di climatizzazione e trattamento aria. Tali attività specifiche saranno mantenute sino alla fine dell'emergenza.

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.

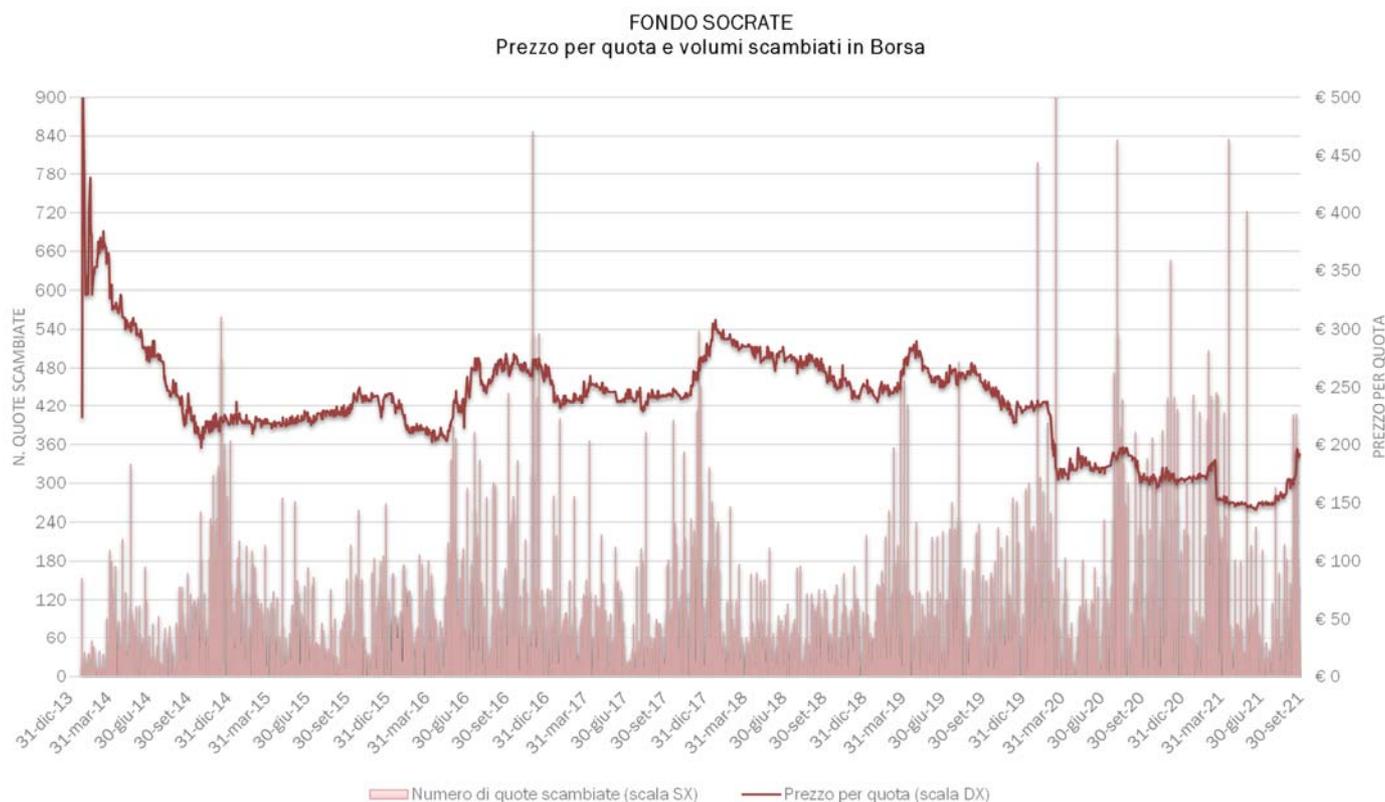
Nel 2018 l'andamento delle quotazioni ha presentato un iniziale rialzo, con un picco a fine gennaio, per poi procedere con un graduale ribasso, che ha visto chiudere l'anno con una quotazione intorno ai Euro 250.

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 Euro 227 per quota di fine anno.

Il primo semestre 2020 è iniziato con una contenuta ripresa del valore pro-quota, stabilmente sopra Euro 235, ed un relativo incremento dei volumi scambiati. A partire dalla fine del mese di febbraio, in concomitanza con l'acuirsi dell'emergenza Covid-19, il valore della quota ha segnato una contrazione costante, segnando una contenuta ripresa nel periodo maggio-giugno, con valori attestatisi nell'intorno di Euro 180 per quota a chiusura del primo semestre. Il secondo semestre è iniziato con una ripresa fino a fine agosto, per poi registrare quotazioni in contrazione fino al minimo di inizio novembre, con una parziale ripresa nell'ultimo periodo, con la quota posizionatasi in un range compreso nell'intorno di Euro 175.

Il 2021 è iniziato con una ripresa del valore, con il massimo di Euro 186,5 - raggiunto in coincidenza del rimborso pro-quota - ed un successivo riposizionamento nell'intorno di Euro 153 a fine primo trimestre. Il secondo trimestre mostra un'ulteriore contrazione, di stampo più contenuto, con valori attestatisi al 30 giugno nell'intorno di Euro 150 pro-quota. Il terzo trimestre ha fatto registrare una ripresa di valore contenuta fino ad agosto e successivamente più marcata, con valori anche superiori ad Euro 190 per quota nel mese di settembre.

I volumi giornalieri scambiati, con una media dall'avvio delle negoziazioni pari a 81 quote al giorno (per un controvalore medio di circa 18.700 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

Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR, in occasione della riunione del 1° marzo 2021 in sede di approvazione della relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2020, in considerazione dei precedenti disinvestimenti, ha deliberato il rimborso parziale di Euro 7.836.213, corrispondente a Euro 33,00 per ciascuna delle quote in circolazione, con pagamento il 23 marzo 2021.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TERZO TRIMESTRE 2021

Non si segnalano eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre in esame.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'amministratore Delegato