



Resoconto intermedio di gestione al
31 marzo 2015



FABRICA IMMOBILIARE

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 2015	3
5	ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	4
6	LA RIAPERTURA DELLE FINESTRE DI SOTTOSCRIZIONE/RIMBORSO.....	5
7	EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE	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 2015.

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 S.p.A.
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 Veichles</i> di Borsa Italiana S.p.A.
ISIN	IT0004027071
Valore complessivo netto del Fondo *	Euro 123.675.671
Numero delle quote *	Nr. 237.461
Valore unitario delle quote *	Euro 520,825
Valore di mercato degli immobili e diritti reali immobiliari *	Euro 132.000.000
Valore di mercato della partecipazione in società immobiliari *	Euro 4.680.000

* dati al 31 dicembre 2014

3 IL PATRIMONIO DEL FONDO

Di seguito l'elenco degli immobili di proprietà del fondo al 31 marzo 2015:

Ubicazione		Anno di acquisto	Destinazione d'uso prevalente	Prezzo di acquisto (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2014 (Euro)
Indirizzo	Comune				
Via Ornato, 69	Milano	2007	RSA	13.000.000	11.300.000
Via della Tecnica, 4-6-8	Prato di Correggio (RE)	2007	Industriale	7.700.000	3.200.000
Strada Santa Lucia	Medesano (PR)	2007	RSA	3.650.000	3.000.000
Via Scarlatti, 6	Perugia	2008	Uffici Pubblici	2.430.000	2.000.000
Via Scarlatti, 43	Perugia	2008	Uffici Pubblici	4.770.000	3.600.000
Via del Fosso, 2 Bis	Perugia	2008	Uffici Pubblici	6.300.000	5.300.000
Via dei Canestrai, 1	Codogno (LO)	2008	Caserma	3.300.000	3.000.000
Via Cassanese, 224	Segrate (MI)	2008	Uffici	5.000.000	3.800.000
Via Uruguay, 41-49	Padova	2008	Uffici	3.400.000	2.800.000
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	16.600.000
Via Parenzo, 9	Milano	2008	RSA	11.700.000	11.400.000
Via Milano, 47	Genova	2010	Hotel/Commerciale	15.000.000	14.400.000
Strada del Lionetto, 6	Torino	2011	Uffici	8.100.000	6.000.000
Via Monte Grappa, 31	Treviglio (Bg)	2011	Commerciale	22.450.000	25.900.000
Totale				142.500.000	132.000.000

Il portafoglio immobiliare del Fondo risulta prevalentemente locato, con un monte canoni annuo complessivo al 31 marzo 2015 pari a circa Euro 8,14 milioni.

Nell'ambito dell'operazione di investimento dell'immobile di Treviglio, per la gestione della galleria sita all'interno del centro commerciale, il Fondo ha costituito una società immobiliare denominata Socrate Retail S.r.l.; di seguito è riportato un prospetto di sintesi dei dati relativi alla partecipazione.

Partecipazioni societarie

Denominazione	Quota partecipazione	Prezzo di acquisto/costituzione (Euro)	Valutazione al 31 dicembre 2014 (Euro)
Socrate Retail srl	100,00%	4.116.500	4.680.000

La liquidità del Fondo al 31 marzo 2015 è pari ad Euro 5.187.640, impiegata per oltre l'83% in depositi vincolati al fine di incrementarne il relativo rendimento.

I finanziamenti ipotecari in essere alla data del presente resoconto sono complessivamente pari a circa Euro 21,7 milioni:

- 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 2015 è di Euro 4.653.013;
- un finanziamento ipotecario di Euro 11.465.179, accollato da Banca Popolare di Novara, in data 26 luglio 2010, scadenza 30/06/2017, con ipoteca sull'immobile sito in Genova, via Milano 43; il debito residuo al 31 marzo 2015 è di Euro 11.465.179;
- un finanziamento ipotecario di Euro 8.000.000, concesso da Banca Monte dei Paschi di Siena, in data 27 ottobre 2011, scadenza 30/06/2017, con ipoteca sull'immobile sito in Treviglio, via Monte Grappa 31; il debito residuo al 31 marzo 2015 è di Euro 5.600.000.

4 EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PRIMO TRIMESTRE 2015

L'attività del Fondo nel corso del primo trimestre 2015 si è concentrata nella gestione amministrativa e tecnica degli immobili in portafoglio, ed in particolare si è rivolta:

- alla definizione della strategia per la valorizzazione e successiva dismissione del portafoglio immobiliare, avvalendosi del supporto dell'*advisor* Cushman & Wakefield LLP, primario operatore del settore, che ha inoltre avviato la commercializzazione del portafoglio medesimo;
- alla gestione dei rapporti contrattuali con i conduttori degli immobili ed agli adempimenti di natura amministrativa e fiscale. Con riferimento all'immobile sito in Prato di Correggio (RE) si segnala che nel mese di gennaio è stato effettuato - da parte della curatela fallimentare del conduttore AIO'N Renewables S.p.A. - il pagamento di circa Euro 1,1 milioni, corrispondenti alle somme maturate dalla data del fallimento sino all'efficacia del recesso 31 luglio 2015. Con riferimento all'immobile sito in Padova, Boscolo Group ha provveduto al saldo di Euro 550.000 ovvero circa l'80% dei debiti maturati e contestualmente è stato risolto il contratto con Boscolo Group e sottoscritto un nuovo contratto di locazione con Boscolo Tours per una porzione ridotta di circa il 50% dell'immobile, ad un canone di locazione in linea con le precedenti previsioni;
- alle attività di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza e regolarizzazione delle situazioni pendenti. In particolare proseguono le attività per la regolarizzazione della posizione di indennità di occupazione con il Ministero dell'Interno, inerente una porzione dell'immobile sito in Roma, Via Farini 40, per cui è in corso l'*iter* per la formalizzazione del relativo contratto e per la rinegoziazione del contratto di locazione per l'immobile sito in Medesano, Strada Santa Lucia a fronte della disdetta formalizzata dal conduttore nel mese di luglio 2014;
- alle attività di ricerca di conduttori per le porzioni sfitte degli immobili in portafoglio;
- 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 attività di recupero crediti stragiudiziali e giudiziali. Si rileva che l'ammontare dei crediti scaduti da più di 30 giorni al 31 marzo 2015 è pari a circa Euro 6,17 milioni;
- alle attività di controllo di natura tecnica sul patrimonio immobiliare, attraverso visite e sopralluoghi periodici. In tale ambito sono state condotte attività di verifica al fine di assicurare la conformità tecnico-amministrativa degli immobili ed è stata inoltre verificata la regolare erogazione dei servizi agli

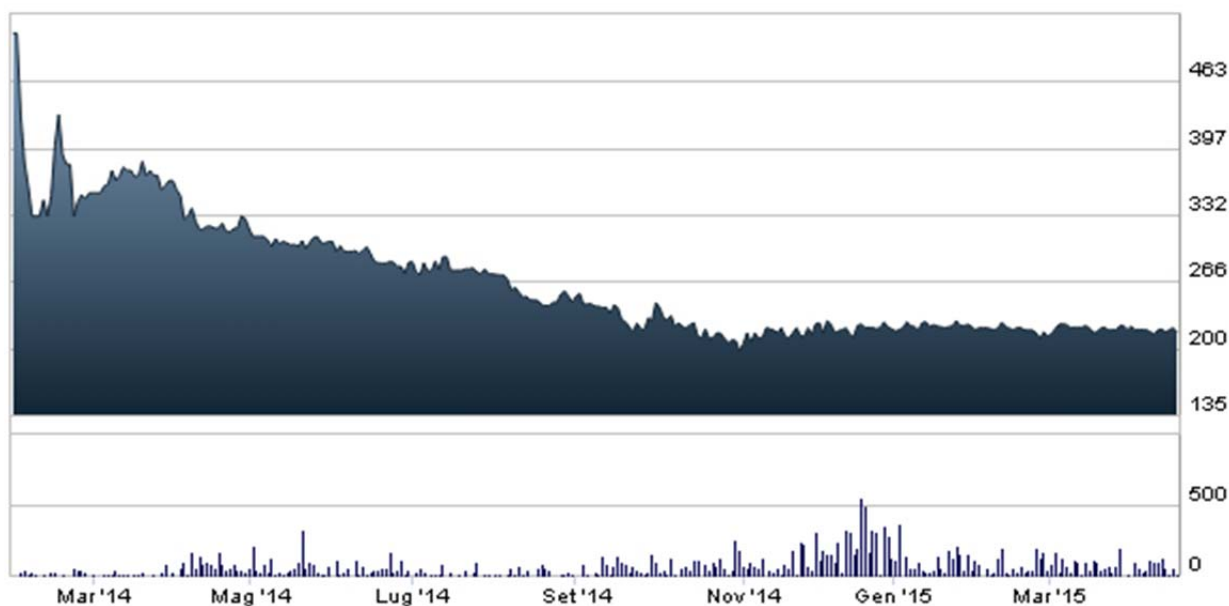
immobili da parte delle amministrazioni condominiali; si evidenzia che è in corso un'attività di *due diligence* tecnica - affidata a primario operatore del settore - volta a identificare eventuali interventi per la valorizzazione urbanistica degli immobili;

- alle attività di verifica e regolarizzazione del patrimonio immobiliare, anche in vista delle future dismissioni.

5 ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

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 30 giugno 2013, corrispondente ad euro 512,838.

Di seguito si riporta l'evoluzione della quotazione di Borsa del Fondo, che evidenzia come il prezzo si sia ridotto gradualmente stabilizzandosi, a partire dalla fine del 2014 e fino alla data di chiusura del presente resoconto, intorno ai 220 euro (equivalente ad uno sconto del 58% circa l'ultimo NAV rilevato al 31 dicembre 2014, pari a 520,825 euro)



Nei primi mesi del 2015 i volumi giornalieri scambiati restano limitati e pari a circa 83 quote di media al giorno (pari allo 0,03% circa delle quote in circolazione) per un controvalore medio giornaliero di 18.000 euro circa. Nonostante un lieve aumento rispetto ai valori medi del 2014 (66 quote scambiate al giorno per un controvalore di circa 17.000 euro), tale dato è sostanzialmente in linea con quanto si osserva sul resto del mercato ed è segnaletico dell'illiquidità del mercato in cui si formano i prezzi.

6 LA RIAPERTURA DELLE FINESTRE DI SOTTOSCRIZIONE/RIMBORSO

Di seguito una tabella di sintesi dell'esito dei periodi di apertura delle sottoscrizioni 2008/2013:

Finestra	Periodo di Offerta	Target minimo raccolta lorda (Euro) A	Valore di riferimento (Euro)	Ammontare raccolta (Euro) B	Scostamento (Euro) B - A	Ammontare rimborsi (Euro) (*)	Raccolta netta (Euro)
Collocamento Iniziale	Dal 01/10/2006 al 02/03/2007	100.000.000	500,000	100.000.000	-	-	100.000.000
1°	Dal 01/10/2008 al 31/12/2008	10.000.000	519,642	14.030	- 9.985.970	- 3.942.004	- 3.927.974
2°	Dal 01/10/2009 al 31/12/2009	10.000.000	524,390	10.515.068	515.068	- 4.072.937	6.442.131
3°	Dal 01/10/2010 al 31/12/2010	6.000.000	518,781	24.345.874	18.345.874	- 2.515.569	21.830.305
4°	Dal 01/10/2011 al 31/12/2011	20.000.000	518,576	20.623.248	623.248	- 4.924.917	15.698.332
5°	Dal 01/10/2012 al 31/12/2012	3.500.000	502,958	149.881	- 3.350.119	- 9.706.083	- 9.556.202
6°	Dal 01/10/2013 al 31/12/2013	-	514,305	13.372	13.372	- 10.620.403	- 10.607.031

(*) Le quote relative alla 1° finestra sono state rimborsate il 19/04/2009 (n. 7.586 quote) ed il 19/04/2010 (n. 1.027 quote)

(*) Le quote relative alla 6° finestra incluse nel piano di riparto sono pari a nr. 20.650 su nr. 53.613 richieste

Per tutte le attività legate al collocamento e alle finestre di riapertura suddette, la SGR ha incaricato quale Responsabile del Collocamento MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A..

A seguito di dette operazioni le quote del Fondo, gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del D.Lgs. 213/98 presso Monte Titoli S.p.A., sono n. 237.461.

7 EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PRIMO TRIMESTRE

Si segnala, in relazione all'immobile in Roma via Farini 40, che nel mese di aprile 2015 il Ministero dell'Interno, a fronte sia dei solleciti di pagamento, sia dei decreti ingiuntivi presentati, nonché della sottoscrizione di verbali di conciliazione amministrativa per la porzione dell'immobile condotta in indennità di occupazione extra-contrattuale, ha provveduto al pagamento di circa Euro 1,8 milioni di debiti afferenti – prevalentemente – gli esercizi 2013 e 2014.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Bernardo Mingrone